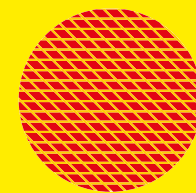


handicap & logement

**Aspects juridiques et financiers
d'un projet de logement inclusif**

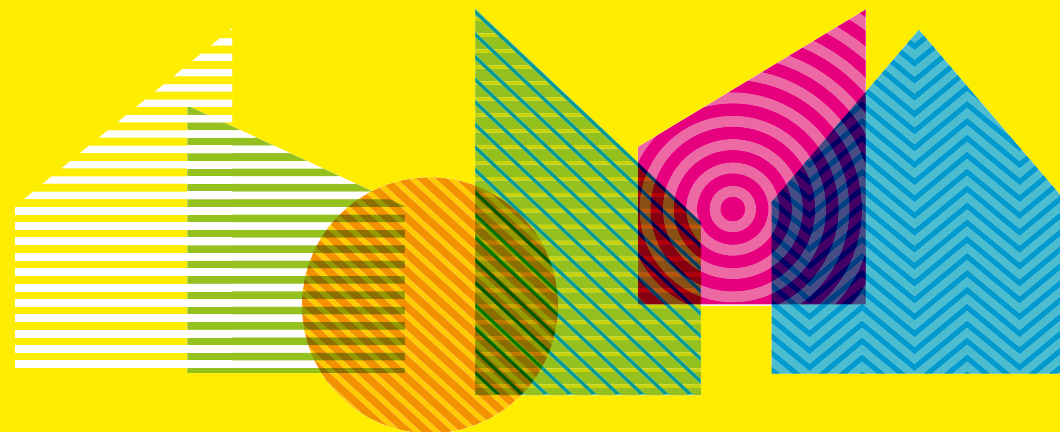


Une initiative de



Agir ensemble pour une société meilleure

Avec la collaboration de



handicap & logement

Aspects juridiques et financiers d'un projet de logement inclusif

01

Quelles formules possibles d'habitat inclusif ?

02

Comment concevoir un projet d'habitat inclusif ?

03

Comment monter techniquement un projet d'habitat inclusif ?

04

Comment financer un projet d'habitat inclusif ?

05

Quel statut pour les occupants d'un logement inclusif ?

06

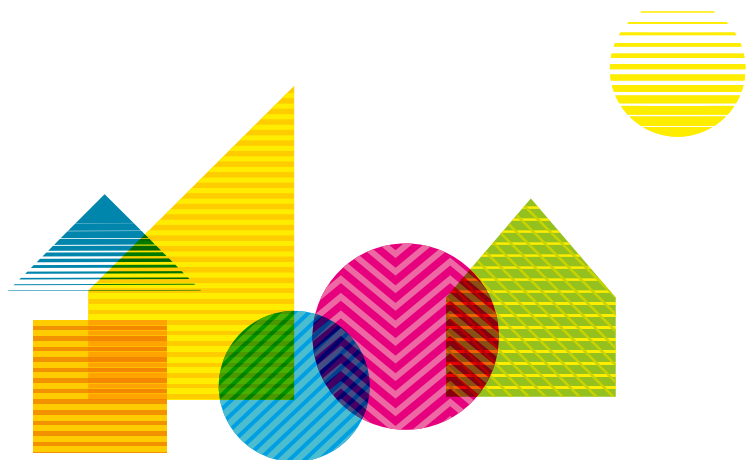
Comment concevoir et mettre en place l'accompagnement des habitants d'un logement inclusif ; à quel prix ?

07

Comment financer la vie quotidienne des personnes avec un handicap hébergées au sein d'un logement inclusif ?

Colophon





01 Comment définir le handicap ?	06
02 Qu'entend-t-on par « habitat inclusif » ?	07
Article 19 de la Convention des Nations Unies : vivre de manière indépendante et faire partie de la société	07
Les fondements du concept de « logement inclusif »	08
03 Comment catégoriser les projets d'habitat inclusif ?	11
Des logements individuels disséminés	11
Des logements individuels regroupés dans un même espace	12
Des espaces de vie individuels (chambres ou studios) intégrés au sein de logements partagés	12
L'accueil de type familial	13

01

Quelles formules possibles d'habitat inclusif ?



01 Comment définir le handicap ?

La **Convention relative aux droits des personnes handicapées (ONU, 13 décembre 2006)** définit les personnes avec un handicap comme étant des « **personnes qui présentent des incapacités physiques, mentales, intellectuelles ou sensorielles durables dont l'interaction avec diverses barrières peut faire obstacle à leur pleine et effective participation à la société sur la base de l'égalité avec les autres** ».

Le handicap induit une limitation de longue durée des activités praticables, des modalités de participation à la vie en société, voire des interactions avec autrui.

De ce fait, il conduit à réduire l'autonomie des personnes concernées.

Le handicap induit une limitation de longue durée des activités praticables, des modalités de participation à la vie en société, voire des interactions avec autrui.

02 Qu'entend-t-on par « habitat inclusif » ?

Article 19 de la Convention des Nations Unies : vivre de manière indépendante et faire partie de la société

Les États qui ont signé cette Convention reconnaissent le droit à toutes les personnes avec un handicap de vivre dans la société avec les mêmes possibilités de choix que les autres. Ils s'engagent aussi à prendre des mesures efficaces et appropriées pour qu'elles puissent plus facilement faire valoir pleinement ce droit. Ils leur permettent ainsi de participer pleinement à la société, en veillant notamment à ce que :

- les personnes avec un handicap aient la possibilité, sur un pied d'égalité avec les autres, de choisir librement leur lieu de résidence, où et avec qui elles vivent et de ne pas vivre dans un certain projet de vie ;
- les personnes avec un handicap aient accès à une gamme de services de soutien à domicile, résidentiels et autres services communautaires, y compris une assistance personnelle, nécessaires pour assurer leur subsistance et leur inclusion dans la société et prévenir leur isolement ou leur exclusion ;
- les services et les installations destinés au grand public soient accessibles, sur un pied d'égalité, aux personnes avec un handicap et répondent à leurs besoins.

Les fondements du concept de « logement inclusif »

En introduction de l'« Étude sur les formules de logement inclusif pour les personnes avec un handicap en Wallonie et à Bruxelles », on considère comme logement inclusif, « **une maison ou un appartement de type unifamilial, ne se distinguant pas des autres habitations du quartier, offrant un accès proche aux services de la communauté et procurant à ses habitants un accompagnement permettant un style de vie aussi proche que possible de la normale** (Charlot, 2015 et Willaye, 2008) ».

PLUS PRÉCISÉMENT, SIX PRINCIPES FONDENT LE CONCEPT DE « LOGEMENT INCLUSIF » :

La durabilité

La personne présentant un handicap bénéficie d'une solution de **logement stable et pérenne** ; cette dernière induit une sécurisation des conditions juridiques de mise à disposition de celui-ci mais également le fait que le logement puisse évoluer et être adapté – dans la mesure du possible – en fonction de l'évolution du handicap.

Le libre choix

La personne présentant un handicap choisit **où et avec qui** elle souhaite vivre.

L'autonomie

La personne présentant un handicap vit – autant que possible – **par ses propres moyens** au sein de son logement et bénéficie d'un accompagnement adapté à ses besoins.

La participation

La personne présentant un handicap est **associée** – dans la mesure de ses capacités – au projet d'habitat la concernant.

La mixité (inclusion sociale)

Idéalement, la personne avec un handicap **partage son habitat** avec d'autres personnes, elles-mêmes avec un handicap ou valides (étudiants, familles, personnes isolées...).

La solidarité

Le logement inclusif repose aussi sur ce fondement essentiel ; il implique :

- un partage des responsabilités et des tâches entre la personne avec un handicap, les autres habitants et l'équipe qui l'entoure (en ce compris ses proches) ;
- une réelle confiance, proximité et implication dans l'équipe ;
- très fréquemment, une large mobilisation de ressources financières.

DEUX AUTRES PRINCIPES PEUVENT Y ÊTRE AJOUTÉS :

L'accessibilité financière

L'habitat doit demeurer financièrement abordable eu égard aux revenus des personnes ; il ne doit pas être réservé à quelques privilégiés.

Et enfin, un lieu de vie lui-même inclusif

Inscrit dans un ensemble bâti composé de divers logements à destination de personnes en situation de précarité ou pas, où sont également insérés des équipements semi-collectifs, des services de proximité,... Cet ensemble devrait lui-même, idéalement, être inséré dans un quartier diversifié (dans les fonctions offertes) et accessible.



03 Comment catégoriser les projets d'habitat inclusif ?

Du fait même de ses spécificités majeures, à savoir adaptation maximale du bien (architecture et équipement), espace d'intimité garanti, autonomie des occupants et respect de leurs aspirations profondes, l'habitat inclusif prend des formes très diverses.

GLOBALEMENT, ON PEUT LES CATÉGORISER COMME SUIT :

DES LOGEMENTS INDIVIDUELS DISSÉMINÉS

parmi d'autres lieux d'habitat et bénéficiant d'une structure ou de structures de support permettant aux occupants de pallier leurs incapacités fonctionnelles. Ces logements sont de taille variable puisqu'ils accueillent, selon les cas, des familles (dont un des membres est porteur de handicap), des personnes isolées ou des ménages.

DES LOGEMENTS INDIVIDUELS¹ REGROUPÉS DANS UN MÊME ESPACE

tel qu'un immeuble, une grande maison subdivisée, des petits logements mitoyens conçus autour d'un espace commun (cour intérieure, jardin, espace vert...). Ces ensembles disposent généralement d'un espace intérieur partagé où les personnes avec un handicap peuvent se retrouver entre elles, avec les locataires valides éventuellement présents sur le site et/ ou avec le(s) accompagnant(s). Ce modèle correspond à la typologie des habitats groupés autogérés, construits généralement en semi-mitoyenneté sur un seul vaste terrain.

DES ESPACES DE VIE INDIVIDUELS (CHAMBRES OU STUDIOS) INTÉGRÉS AU SEIN DE LOGEMENTS PARTAGÉS

via la mise en commun du salon, de la pièce de vie ou encore de la cuisine. Les cohabitants bénéficient de supports adaptés, lesquels peuvent aller jusqu'à des permanences de jour et de nuit. Ce modèle correspond à la typologie des habitats kangourous (logement où différentes générations cohabitent) ou des colocations, avec, éventuellement, un espace réservé pour des services (médicaux,...) individuels ou collectifs. Il faut être attentif, dans ce cas de figure, à garantir le statut « isolé » des bénéficiaires ; des démarches doivent être entreprises à cette fin (cfr [fiche n°5](#)) ; sinon, le risque est réel que les personnes soient considérées au statut « cohabitant », et, par conséquent, qu'une partie de leurs revenus de remplacement (chômage, pension GRAPA,...) ou d'indemnités de maladie – invalidité soient sensiblement rabaissés.

.....
1 Comportant donc tous les attributs d'un logement individuel : espace de vie, cuisine, salle de bain, WC, chambre à coucher

L'ACCUEIL DE TYPE FAMILIAL

Cette formule peut être considérée comme une formule spécifique de « logement inclusif ». Il s'agit de proposer aux personnes handicapées d'être accueillies directement au sein d'une famille où elles bénéficient – ainsi que la famille – d'un accompagnement régulier. Les trois Régions du pays proposent, à travers leur structure d'aide¹, des services d'intermédiation qui prennent en charge la recherche des familles d'accueil, l'examen de leur projet, organisent la rencontre entre les parties et assurent un suivi et un accompagnement régulier.

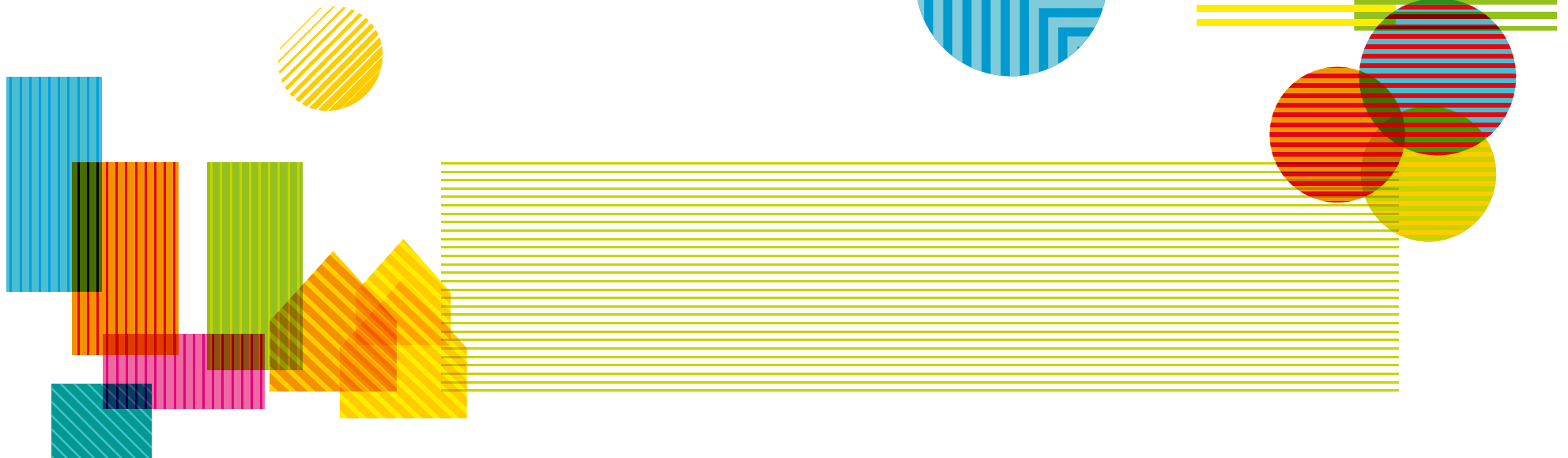
Sur le terrain, les projets mis en œuvre prennent évidemment des formes multiples en fonction du nombre de personnes concernées ou de la capacité d'accueil des immeubles visés, de la nature et de la gravité des handicaps en présence, des attentes des personnes concernées et de leurs proches, des moyens financiers mobilisables, des services structurés déjà présents à proximité,...



.....
1 [AViQ](#) en Wallonie, service [PHARE](#) à Bruxelles et [VAPH](#) en Flandre

Leur diversité vise avant tout à répondre aux attentes des personnes avec un handicap et de leurs proches en leur permettant **d'identifier la formule de logement qui leur convient le mieux** :

- vivre seul ou vivre à plusieurs ?
- vivre seul ou en famille ?
- dans une « vie à plusieurs », quel temps et quels espaces partager avec les autres ?
- privilégier un environnement urbain ou plutôt rural ?
- chercher dans le secteur locatif un logement adapté (sociétés de logement social, pouvoirs locaux, associations ou fondations disposant d'un patrimoine en location) ou porter un projet neuf ?
- bénéficier, dans ce logement inclusif, d'un support intermittent (voire même occasionnel) ou permanent ?





01	Constituer une «équipe de projet»	19
02	Concevoir le projet en lien avec les personnes concernées	21
03	Travailler en collaboration avec les autorités locales	24
04	Inscrire et localiser le projet dans un environnement global propice au processus d'inclusion	25
05	Communiquer et se créer un réseau de partenaires	30

02

Comment concevoir un projet d'habitat inclusif?

01 Constituer une «équipe de projet»

Pour tout porteur de projet (et en particulier pour les porteurs «non professionnels»), la conception d'un logement inclusif «neuf» constitue une phase essentielle. Appréhender et anticiper au maximum les attentes des futurs occupants ainsi que les contraintes et les difficultés potentielles auxquelles ils seront confrontés, prendre conseil auprès de services spécialisés, dialoguer avec les autorités compétentes demeurent la meilleure approche pour un projet non seulement abouti mais surtout réussi.

Les démarches à entreprendre sont nombreuses et de nature fort diverse. Il est donc souhaitable de constituer une «équipe de projet» forte (5 à 10 personnes maximum), idéalement composée de profils multiples. La diversité des profils contribue à la constitution d'une équipe alliant les différentes connaissances et compétences requises:

- connaissances en finances, aspects juridiques, techniques de construction...;
- compétences relationnelles, pédagogiques, organisationnelles mais aussi en termes de négociation, de leadership, de motivation...;
- expertise du vécu: celle des personnes avec un handicap elles-mêmes et celle de l'entourage.

Ces personnes peuvent être des proches, des amis, des collègues, des «experts»...ou encore des parents d'autres personnes avec un handicap, parents également à la recherche d'une formule de logement inclusif répondant à leurs souhaits.



Les membres de l'équipe peuvent évidemment composer un groupe «informel» (type «association de fait») mais peuvent aussi constituer la structure juridique qui va «porter» le projet: asbl, fondation, société coopérative (cfr. [Fiche 3](#)).

Au sein de ce groupe, il convient de se répartir les tâches et les responsabilités en fonction des compétences mais aussi du temps que les membres peuvent consacrer, des contraintes qu'ils rencontrent, de leur expérience. Formaliser l'organisation du groupe constitue très fréquemment un gage de réussite.

Au sein de ce groupe, il convient de se répartir les tâches et les responsabilités en fonction des compétences mais aussi du temps que les membres peuvent consacrer, des contraintes qu'ils rencontrent, de leur expérience. Formaliser l'organisation du groupe constitue très fréquemment un gage de réussite.

02 Concevoir le projet en lien avec les personnes concernées

Un grand principe de base: le projet à destination des personnes en situation de handicap est élaboré avec les personnes en situation de handicap.

Ceci présume qu'au regard de l'extrême diversité des cas rencontrés, les solutions susceptibles d'être envisagées sont potentiellement multiples et surtout le fruit de concertations, de collaborations et de partenariats, chacun apportant sa contribution propre afin d'atteindre les objectifs visés, à savoir:

- un lieu de vie privé pour chaque occupant;
- une vie autonome mais pas isolée;
- une vie citoyenne, intégrée dans la société et interagissant avec celle-ci;
- un environnement garantissant à la personne sécurité et protection;
- un cadre de vie qui soutient et facilite la liberté de choix.

L'élaboration des solutions repose donc sur un **dialogue approfondi** avec la personne en situation de handicap afin de mettre en lumière ses souhaits – voire même ses rêves –, ses projets de vie mais aussi ses craintes, ses peurs et ses aversions.

Ce dialogue porte, en priorité, sur le type d'habitat à priori privilégié (cfr. [Fiche 1](#)):

- un logement individuel disséminé;
- un logement individuel mais faisant partie d'un habitat groupé avec un espace de vie collectif;
- une colocation, à savoir un espace de vie individuel (type chambre ou studio) au sein de logements partagés;
- une cohabitation;
- un habitat kangourou;
- voire même un logement proposé via l'accueil de type familial.

La réflexion intègre évidemment la nature des déficiences que présente la personne mais également les **perspectives d'évolution potentielle du handicap** lui-même (en fonction de sa nature et de son origine: déficiences stables, probabilités d'aggravation ou, au contraire, perspectives d'amélioration).

Elle prend en compte les **risques liés au parcours de vie des proches** qui l'accompagnent au quotidien (vieillesse et décès des parents, moindre disponibilité des frères et sœurs, déplacement d'accompagnants...). Elle tient également compte des **compétences qu'une personne avec un handicap peut acquérir** grâce à une vie dans un logement inclusif.

Lorsque le projet concerne potentiellement plusieurs personnes, les besoins et attentes des uns et des autres doivent être soigneusement recueillis, analysés et structurés afin de tenter de dégager une **vision partagée**; au besoin, des processus de concertation peuvent être proposés.

Visiter divers types d'habitats déjà développés¹, échanger avec les occupants et avec les fondateurs, visionner des sites sur le Web, prendre connaissance des expériences belges et étrangères peuvent également aider les personnes impliquées à définir plus précisément leurs choix et à se projeter dans leur nouvel environnement.

Enfin, lors de la conception de l'avant-projet puis du projet, il peut être opportun de recourir aux diverses techniques de conception assistée par ordinateur et aux imprimantes 3D afin de concrétiser l'infrastructure envisagée, la visualiser avec les futurs occupants, la mettre en question et la faire progressivement évoluer en fonction de leurs retours et avis.

La réflexion intègre évidemment la nature des déficiences que présente la personne mais également les perspectives d'évolution potentielle du handicap lui-même.

.....
¹ La brochure «**HANDICAP & LOGEMENT - Trouver ou créer son logement inclusif en Belgique**» publiée par la Fondation Roi Baudouin et la Fédération Royale des Notaires, fait état, au chapitre 2, de diverses expériences belges en la matière.

03 Travailler en collaboration avec les autorités locales

Dans tout projet de construction, de réaffectation ou de rénovation lourde, les autorités communales sont appelées à intervenir en délivrant un permis. Établir un dialogue précoce avec celles-ci s'inscrit dans la perspective d'un processus optimal.

Prendre rapidement contact avec les autorités communales afin de les informer du projet et concevoir celui-ci en concertation avec ces dernières ne peut que présenter des avantages.

Compte tenu de la spécificité urbanistique de chaque projet, il est notamment vivement conseillé de s'adresser au service urbanisme de la commune où se situe ou pourrait se situer le bâtiment. Ce service communiquera tous les renseignements sur les dispositions réglementaires qui s'appliquent au bien concerné du fait tant des dispositions régionales (cfr.ci-après) que du règlement communal d'urbanisme.

Quant aux services sociaux et aux CPAS, ils peuvent informer les porteurs du projet sur les aides localement accessibles et sur les modalités y sont associées.

04 Inscrire et localiser le projet dans un environnement global propice au processus d'inclusion

Les questions autour de la localisation de l'immeuble constituent un deuxième grand temps dans le cadre de la conception et de l'élaboration du projet.

Ces dernières se structurent autour de quelques thématiques majeures, lesquelles sont évidemment adaptées en fonction des déficiences des futurs occupants, de leur situation familiale, de leur âge et de leurs aspirations.

IL EST POSSIBLE DE LES DÉCLINER COMME SUIT:

La localisation favorise-t-elle les contacts sociaux?

- Cette dernière est-elle prévue au sein d'un quartier à caractère multifonctionnel?
- Y existe-t-il des espaces verts? Des espaces de rencontre tels que potagers collectifs, infrastructures sportives de rue...?
- Apparaît-elle sécurisante pour les futurs occupants?
- Permet-elle de maintenir des contacts suffisamment étroits avec les proches?

La localisation favorise-t-elle les déplacements?

- Quelles sont les disponibilités en termes d'accès aux transports publics (bus, trams, métro, trains)?
- À quelle fréquence l'endroit est-il desservi par ceux-ci?
- Des services de transport pour personnes présentant des handicaps moteurs sont-ils organisés dans la commune?
- Des emplacements de parking pour véhicule sont-ils prévus ou aisément accessibles (en ce compris pour les soignants, pour les accompagnants et pour les proches)?
- Des voies lentes existent-elles?
- Les trottoirs aux alentours sont-ils praticables pour les personnes en fauteuil?

La localisation favorise-t-elle l'accès à l'éducation et à la formation?

- Quels sont les organismes de formation accessibles dans les environs?
- Quels programmes proposent-ils?
- Des projets pédagogiques adaptés y sont-ils développés?

La localisation favorise-t-elle l'accès à l'emploi ou à une activité professionnelle?

- Si l'occupant futur exerce déjà une profession, est-il en mesure de rejoindre son lieu de travail aisément et dans des délais compatibles avec sa situation?
- Au besoin, existe-t-il des entreprises de travail adapté au sein desquels des emplois sont proposés?
- Quelles sont les perspectives offertes par le bassin d'emploi local?

La localisation permet-elle un accès aisé à des commerces?

- À quels commerces est-il possible d'avoir accès? À quelle distance?
- Des services de livraison à domicile sont-ils proposés?
- Des circuits courts sont-ils organisés par les commerçants locaux?
- À quels services (banques, mutuelles, services publics...) est-il possible d'avoir accès? À quelle distance?

La localisation favorise-t-elle la participation aux loisirs, à la culture, aux activités sportives et socio-récréatives?

- Quelles sont les infrastructures existantes dans les environs (cinéma, centre sportif, piscine, centre culturel, musée, théâtre,...)?
- Lesquelles d'entre elles sont accessibles aux personnes à mobilité réduite, aux personnes souffrant de déficiences visuelles?
- Des programmes d'animation spécifiques y sont-ils organisés?
- La vie associative locale est-elle développée?

Il s'agit donc de tenter **d'identifier un lieu** (terrain à bâtir, bâtiment à déconstruire, bâtiment à transformer) qui **rencontre le plus grand nombre de critères possible**, dès lors que ces critères soient adaptés aux contraintes et aux spécificités du projet envisagé ainsi qu'à celles des futurs occupants.

Il convient ensuite de s'interroger sur les **modalités de concrétisation du projet** et en premier lieu sur le **type d'hébergement** à privilégier (logements individuels, logements individuels mais physiquement regroupés afin de partager des espaces et/ou des services, logements collectifs).

Enfin, les **porteurs de projet** se positionneront

sur les **possibilités de mise en œuvre**:

- **louer** un logement existant ou même un bâtiment auprès:
 - d'un **propriétaire privé** ;
 - d'une **association**, que cette dernière soit – ou non – agréée et subventionnée (ex. association de promotion du logement («APL»¹) ou association d'insertion par le logement («AIPL»²)) par les pouvoirs publics ;
 - d'une **fondation** dont l'objectif est de mettre à disposition des biens immobiliers adaptés ;
 - d'une **société de logement social** (éventuellement avec une cellule «AVJ») **ou d'une agence immobilière sociale...** mais les listes d'attente sont souvent longues et les délais d'obtention conséquents ;
 - d'une **entité publique** comme un CPAS, une régie communale ;
 - ou encore auprès d'un **fonds d'investissement immobilier à finalité sociale** (cfr. [Fiche 4](#)).

OU

- **acquérir** un bâtiment et/ou un logement et, au besoin, l'adapter ;
- **rénover, transformer et/ou adapter** un bâtiment reçu via **don ou leg** ;
- **construire un nouveau** bâtiment.

Ce qui suppose

- de disposer des autorisations légales et réglementaires ;
- d'être capable d'assurer le suivi de projet ;
- d'être en mesure de financer les opérations.



.....
 1 Les **APL** promeuvent l'intégration sociale par le logement; pour ce faire, elles mettent à la disposition des locataires des logements décents et adaptés et surtout leur garantissent une assistance juridique, administrative et technique. Les conditions pour s'inscrire sont liées aux revenus

2 Les **AIPL** sont des associations agréées et subventionnées par la Direction du Logement sur base de l'Arrêté du Gouvernement du 16/07/1992 relatif à l'octroi de subsides au bénéfice d'associations œuvrant à l'insertion par le logement. Chaque association évolue sur son propre périmètre d'activité (souvent lié au territoire communal) et s'adresse à des publics différents mais ont toutes pour objectif de rendre effectif le droit au logement (art. 23 de la Constitution belge)

05 Communiquer et se créer un réseau de partenaires

La communication autour d'un projet d'habitat inclusif est un enjeu central.

La communication porte notamment sur la définition du projet, les enjeux auxquels il répond, les partenaires, les étapes à franchir pour que le projet existe, les moments de co-construction du projet,...

Elle doit susciter de la motivation et permettre de s'entourer de nouveaux partenaires, de récolter des fonds, bref d'ouvrir les portes nécessaires à la mise sur pied du projet.

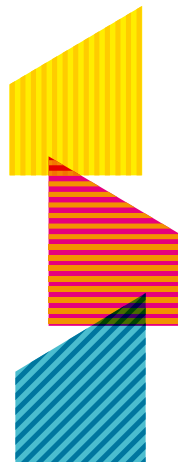
Il faut donc veiller à avoir au moins une personne ressource au sein de l'équipe projet qui assurera cette tâche.

La communication s'opère tout au long du processus de création du projet, tant avec les partenaires qu'avec les autorités locales, les futurs habitants, les futurs voisins du quartier,... de façon à désamorcer des questions qui pourraient se poser.

La communication s'opère tout au long du processus de création du projet, tant avec les partenaires qu'avec les autorités locales, les futurs habitants, les futurs voisins du quartier,...de façon à désamorcer des questions qui pourraient se poser.



01 S'informer et s'entourer efficacement	35
Prendre conseil auprès d'acteurs associatifs	35
Faire appel aux organismes régionaux et communautaires compétents	36
S'adresser à des porteurs de projet expérimentés	40
Bénéficier des conseils de spécialistes pour aménager les lieux	41
Consulter des guides didactiques	42
02 Respecter les normes légales et réglementaires (urbanisme, sécurité, performance énergétique...)	43
La sollicitation de la demande de permis d'urbanisme	44
La localisation du terrain à construire ou du bien à réaffecter	46
Principales normes	48
03 Qui peut porter un projet d'habitat inclusif?	50
Les porteurs privés	51
Les porteurs «associatifs»	52
- L'ASBL	52
- La fondation	57
- La société patrimoniale	59
- La coopérative immobilière	61
Les porteurs publics	63
Partenariats «publics-privés» ou «privés-privés»	66
04 Concevoir une structure de gouvernance	67



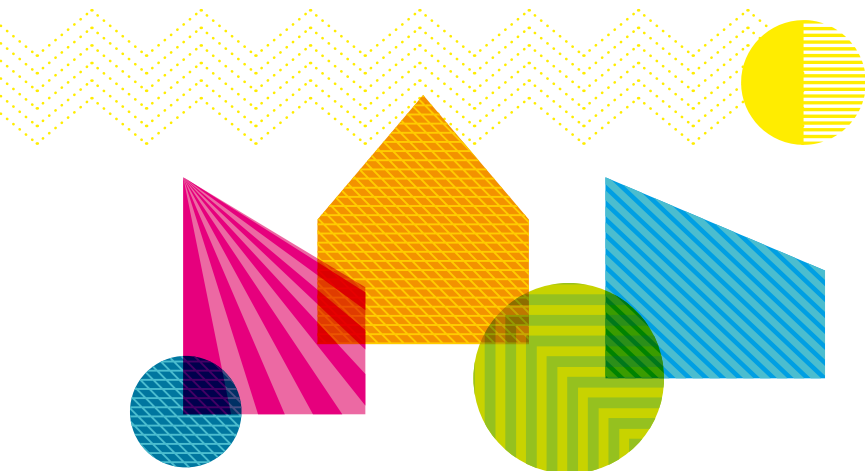
03

Comment monter techniquement un projet d'habitat inclusif?

01 S'informer et s'entourer efficacement

La présente fiche envisage un certain nombre de questions inéluctables quand on s'inscrit dans une démarche de projet de logement inclusif.

- Auprès de qui est-il possible de s'informer?
- De quels spécialistes s'entourer?
- Quelles sont les contraintes majeures à respecter pour construire ou rénover un immeuble?
- Pour quelle forme juridique le porteur de projet peut-il opter?
- Quelles sont les principes fondateurs d'une structure de gouvernance équilibrée?



Prendre conseil auprès d'acteurs associatifs

Nombre d'associations développent une réflexion critique sur les modes d'hébergement et de prise en charge des personnes présentant un handicap et/ou dépendantes.

Elles sont en mesure d'apporter non seulement des éclairages intéressants en la matière mais également conseils et soutiens.

Parmi celles-ci, mentionnons :

[AccessAndGo \(ex ANLH\)](#)

Plateformes et bases de données spécialisées intéressantes à consulter:

- www.accesshouse.be – offre et demande en logements adaptés
- www.accessservice.be – constitution d'un réseau de services

[Inclusion asbl](#)

[Inclusie Vlaanderen](#)

[GIPSO vzw](#)

[ALTEO asbl](#)

Liste des adresses régionales [ici](#)

[AP3 \(Association des Parents et de Professionnels autour de la personne polyhandicapée\)](#)

[Constellations](#)

Habitat et Participation

2 groupes de travail en lien avec la thématique:

- «Habitat, handicap et santé mentale»: accès à un habitat choisi et adapté à chacun
- «Habitat, personnes vieillissantes»: création de formules innovantes d'habitats, sur la base des modèles existants, reproductibles et modulables aux réalités et contextes de chaque personne

GAMP (Groupe d'Action qui dénonce le Manque de Places pour personnes handicapées de grande dépendance)

Inter

Inter est l'agence externe indépendante sur l'accessibilité, Toegankelijk Vlaanderen, opérationnelle depuis le 1^{er} mai 2015. Elle offre notamment aux personnes âgées, personnes avec un handicap, autorités, organisateurs d'événements, bénévoles,... de l'aide, des informations, des formations, des recherches et de l'aide méthodologique.

Faire appel aux organismes régionaux et communautaires compétents

Les Gouvernements des Régions et Communautés ont confié à des administrations et organismes parastataux les missions d'agrément, de contrôle et de subsidiation des structures d'accueil des personnes handicapées ainsi que la gestion des divers types de financement octroyés. Les normes et les subsides diffèrent sensiblement selon les Régions, selon les formules d'hébergement et selon la sévérité des handicaps pris en charge.

ORGANISMES EN CHARGE DE LA GESTION DU HANDICAP ET SERVICES AGRÉÉS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE CONSIDÉRÉS COMME DU LOGEMENT INCLUSIF

WALLONIE

Agence pour une Vie de Qualité (AViQ)

Services agréés susceptibles d'être assimilés à du logement inclusif :

- **Services de logement supervisé**: «*dans cette formule, les personnes vivent seules ou en petit groupe, en toute indépendance. Elles sont néanmoins accompagnées à un rythme et pour des activités variables en fonction de leurs besoins*». Moratoire pour l'instant.
- **LEN** (Logement Encadré Novateur): initiative du Gouvernement wallon dans le cadre d'un appel à projet de 2010 et ayant pour objectif le soutien au logement autonome de personnes présentant des déficiences intellectuelles.

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Service PHARE

Ce service s'adresse à toute personne âgée de moins de 65 ans, domiciliée sur le territoire de Bruxelles-Capitale et présentant un handicap qui résulte d'une diminution d'au moins 30% de sa capacité physique ou 20% de sa capacité mentale.

Parmi les services agréés, on notera:

- **le logement accompagné**: aujourd'hui, 5 services agréés «*mettent à disposition de personnes dont le projet est de vivre en autonomie, avec un support*» des logements adaptés ;
- **deux projets de logements inclusifs** actuellement soutenus en Région de Bruxelles-Capitale via des budgets spécifiques.

Commission communautaire de Bruxelles-Capitale (CoCom)

Kenniscentrum Welzijn Wonen Zorg

Brussels Aanmeldingspunt voor Personen met een Handicap

Point de contact pour les Bruxellois néerlandophones présentant un handicap.

FLANDRE

Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap

La Flandre a complètement réformé la manière dont les personnes avec un handicap sont prises en charge. Les personnes majeures reçoivent un budget personnalisé (PVB) qui suit la personne. Elles décident elles-mêmes comment, où et quand elles organisent leur soutien et leurs soins. Ce ne sont plus les services qui sont subventionnés. Pour les prestataires de soins, cela signifie qu'ils organisent leur offre à partir de la perspective de la personne et qu'ils se positionnent comme un entrepreneur social. Ils peuvent, entre autres, collaborer avec des sociétés de logement (locales) pour proposer diverses formes de logement, par exemple.

Pour les mineurs, le budget personnalisé est en préparation, la date de mise en route prévue étant 2020. Les mineurs peuvent, en attendant et s'ils le souhaitent, opter pour un centre multifonctionnel (MFC) ou pour un budget d'assistance personnelle (PAB).

COMMUNAUTÉ GERMANOPHONE

Dienststelle für Personen mit Behinderung (DPB)

L'Office de la Communauté germanophone pour une Vie Autodéterminée est compétent pour les demandes et besoins spécifiques de personnes présentant un handicap et des seniors domiciliés en Communauté Germanophone de Belgique.

- **Groupes de vie communautaires:** habitations au sein desquelles vivent au max 4 personnes en situation de handicap, recevant un accompagnement ponctuel ;
- **Appartements supervisés/ à apprentissage:** appartements hébergeant maximum 4 personnes, lesquelles bénéficient d'un accompagnement conséquent (jusque 4 h/jour).



S'adresser à des porteurs de projet expérimentés

Intégrer au mieux les besoins fonctionnels et organisationnels, concevoir un projet novateur prenant bien en compte les aspirations de chacun, maîtriser les budgets et contraintes financières présumant de disposer d'une expérience avérée dans des projets similaires.

Il s'avère dès lors souvent opportun de faire appel à une équipe qui a déjà initié et suivi des constructions ou rénovations de bâtiments appelés à accueillir des personnes avec un handicap.

La mission dévolue au porteur de projet est l'étude complète et le suivi des travaux initiés; l'équipe comporte un ou des architectes et selon les besoins, des ingénieurs en stabilité, en techniques spéciales, un conseiller PEB...

Partager avec cette équipe les principes fondateurs du logement inclusif et les modalités de déclinaison et de mise en œuvre envisagées dans le cas sous revue ne peut que contribuer à enrichir le projet.

Il s'entend néanmoins que, lorsque les porteurs de projet sont soumis aux dispositions en matière de marchés publics, ils sont tenus de respecter strictement les procédures qui y sont relatives et de définir très précisément le contenu du ou des marchés ainsi que les critères d'évaluation des offres.

En Flandre, Toontjeshuis va plus loin en proposant une solution de réalisation intégrée. Sa mission: monter des projets de logements inclusifs structurés, dès la conception, autour des composantes «logement, soin et soutien». La société Toontjeshuis garantit, en plus, un délai de réalisation de 3 ans.

Bénéficiaire des conseils de spécialistes pour aménager les lieux

Dans les trois Régions du pays, il est possible de faire appel à des services conseils en aménagement. L'accès à ces services est souvent gratuit.

Leur mission est d'apporter conseils et informations quant au matériel adapté, aux solutions techniques envisageables, aux modalités d'aménagement les plus appropriées au handicap, aux nouveaux produits proposés sur le marché...de manière à limiter les risques de chute et de danger, à faciliter l'intervention de tiers, simplifier la vie dans son logement de la personne en situation de handicap... Dans certains cas, il est possible de recourir à des salles d'essais et d'apprentissage¹ ou de procéder à des tests de matériel.

APERÇU DE QUELQUES SERVICES CONSEILS AGRÉÉS QUI PEUVENT ÊTRE CONTACTÉS

WALLONIE

Handyinfoaménagement de l'Association Socialiste de la Personne Handicapée (ASPH)

Solival asbl

SCAAT - Service Conseils en Aménagements et Aides Techniques (AccessAndGo, ex ANLH)

Bénéficiaires: Service gratuit pour toutes les personnes présentant un handicap reconnues par l'AViQ

Plain-Pied

.....

¹ De telles salles existent, notamment, à Mont-Godinne (site du Centre Hospitalier Universitaire) et à Berchem-Sainte-Agathe (site du Centre Hospitalier Valida)

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Solival asbl

FLANDRE

Toegankelijkheidsbureau

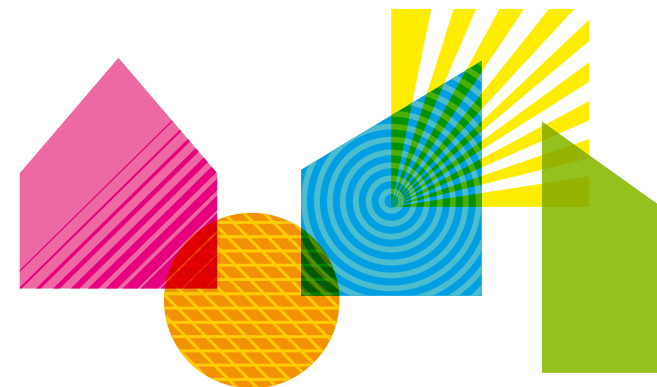
Consulter des guides didactiques

Voici quelques références de guides qui peuvent être utilement consultés:

- «[Guide d'aide à la conception d'un logement adaptable](#)»
Logement adaptable, adapté et accessible. CSTC, CaWab, SWL
- «[L'A3 de CAMBHO](#)» Abécédaire d'Accessibilité pour les Architectes, Urbanistes, Maîtres d'ouvrage et Gestionnaires.
CAMBHO, Plain-Pied
- «[Du logement adaptable au logement adapté et accessible](#)» AViQ
- «[Guide d'aide à la conception d'un bâtiment accessible](#)» CAWab
- «[Wenkenblad - Toegankelijkheid van appartementsgebouwen](#)»
- «[Aangepast bouwen en verbouwen: adviseren en rapporteren in functie van een aanvraag voor tegemoetkoming VAPH](#)»
- «[Handboek toegankelijkheid publieke gebouwen](#)»

02 Respecter les normes légales et réglementaires (urbanisme, sécurité, performance énergétique...)

Chaque construction neuve, reconstruction ou transformation majeure requiert des autorisations. En matière d'urbanisme, cela signifie qu'il faut solliciter un permis pour tous les actes ou travaux sollicités, même s'il s'agit de la simple division d'un bien immobilier unifamilial en plusieurs logements (sans pour autant que des travaux soient requis). Cela peut se révéler être un frein, par exemple, à des projets de colocation solidaire. Il est également nécessaire de se conformer à diverses autres dispositions légales et réglementaires en application.



La sollicitation de la demande de permis d'urbanisme

Une procédure de demande de permis peut s'avérer longue, incertaine et donc périlleuse si le demandeur n'a pas pris suffisamment conscience des enjeux urbanistiques liés à son projet, et/ou ne s'est pas suffisamment informé sur les règles et normes en vigueur à ce sujet.

Il peut donc être très utile d'anticiper les éventuels refus de permis, en s'informant autant que possible par avance auprès des autorités (généralement le Collège communal) sur ce qu'elles seraient prêtes à accepter.

Pour ne pas se limiter à de simples «promesses orales», le demandeur peut avoir intérêt à formaliser sa demande en tentant d'obtenir un document écrit, sorte de «pré-permis». Celui-ci ne sera en aucun cas un blanc-seing qui lui garantira toute liberté pour son projet futur, mais un tel document peut se révéler intéressant pour déterminer les «limites» (par ex: nombre de logements autorisés) à l'intérieur desquelles le projet pourrait être accepté.

Une procédure de demande de permis peut s'avérer longue, incertaine, et donc périlleuse, si le demandeur n'a pas pris suffisamment conscience des enjeux urbanistiques liés à son projet.

Le demandeur peut solliciter:

- **soit une réunion préalable de projet** organisée au sein des services administratifs de la commune, lors de laquelle le demandeur, accompagné de son architecte, expose son projet. Les autorités publiques émettent un avis informel mais qui fait cependant l'objet d'un PV. Ce dernier les engage lorsqu'un permis ultérieur, conforme aux conditions sollicitées, sera introduit.
- **soit l'obtention d'un Certificat d'urbanisme n°2**, sorte de permis simplifié, comportant un «plan masse» avec l'implantation simplifiée des volumes bâtis. Ce document, s'il est délivré, permettra au demandeur de prévoir en quoi il doit modifier son projet pour que le permis complet, ultérieur, puisse être accepté (notamment concernant le nombre d'unités de logements qui seraient acceptées).

Un outil peu connu est pourtant bien utile, dans les cas d'habitats inclusifs groupés sous forme d'un ensemble neuf de plusieurs bâtiments mitoyens à construire est **le permis de constructions groupées**. Cette procédure permet d'introduire un seul dossier d'urbanisme collectif pour plusieurs bâtiments, pour autant que l'ensemble du dossier soit introduit en une seule phase, par un seul et même architecte, qu'il comporte des constructions mitoyennes sur une seule parcelle ou des terrains appartenant à la même personne physique ou morale. Attention, ces conditions doivent être respectées, sinon la législation wallonne impose, à partir de trois terrains non bâtis, l'introduction préalable d'un **permis d'urbanisation** (ex-permis de lotir), procédure administrative longue et coûteuse, qui requiert de faire appel à un professionnel (géomètre, urbaniste,...).

C'est évidemment au **porteur de projet** à veiller non seulement à ce que le projet soit conforme mais également à déposer la demande de permis auprès des autorités compétentes. Il est donc chaudement recommandé de s'adresser à des **architectes** ayant une parfaite

maîtrise de ces exigences et de leurs évolutions. Peu d'architectes se spécialisent dans les habitats groupés, solidaires ou inclusifs, car de tels projets sollicitent de nombreuses heures de réunions, de discussions tant avec les demandeurs qu'avec les autorités ou les services d'urbanisme concernés. Il est donc difficile pour eux de «chiffrer» clairement un devis qui pourrait être très défavorable soit pour l'architecte, soit pour son client. De plus en plus d'architectes travaillent dès lors «en régie» pour des projets de ce type: l'élaboration des plans et le suivi de chantier se fait généralement sur la base d'un devis préalable, mais les réunions relatives au projet sont payables au nombre d'heures prestées. Dès lors, le demandeur doit bien circonscrire et rassembler chacune de ses demandes, et veiller à ne pas solliciter l'architecte sans limite.

La localisation du terrain à construire ou du bien à réaffecter

Il est primordial de savoir **où se situe le terrain destiné à accueillir le projet, c'est-à-dire suivant quelle affectation urbanistique il doit se conformer** par rapport à la planification du territoire en vigueur (notamment par rapport aux plans de secteur en Wallonie, et au PRAS à Bruxelles).

A priori, un logement inclusif doit s'inscrire, comme tout logement, dans la zone d'habitat, ou zone d'habitat à caractère rural («zones rouges» ou «zones pyjama rouge et blanc»).

Toutefois, les habitats inclusifs comportent une particularité qui peut se révéler très intéressante et permettre indirectement des opportunités à saisir pour leurs porteurs de projet: c'est leur vocation de **service collectif ou d'équipement communautaire d'intérêt public. Pour autant que l'habitat inclusif soit reconnu d'utilité collective**

ou de service public¹, l'habitat inclusif (solitaire ou groupé) pourra dès lors s'implanter dans d'autres zones que les zones habituellement dévolues à l'habitat:

- dans les zones d'équipements collectifs ou de services publics («zones bleues» des plans de secteur), en réaffectant par exemple une ancienne école, une caserne, un couvent,....
- dans certaines zones non-urbanisables, telles que la zone agricole. Il peut être opportun, par exemple, d'acquérir une ancienne ferme qui n'est plus exploitée, et d'y proposer au Fonctionnaire délégué de l'Urbanisme (Région wallonne, DGO-4) un projet de réaffectation de la ferme en plusieurs logements, pour autant que ceux-ci soient destinés à accueillir des habitats inclusifs, et que au moins un logement (par ex. le corps de logis) soit occupé par un agriculteur exploitant qui maintienne en activité ou reprenne au moins une partie de l'ancienne exploitation (il est d'ailleurs conseillé que cet agriculteur ou sa famille soit partie prenante, au moins indirectement, au projet d'habitat inclusif solidaire voisin).

Cet aspect n'est pas à négliger, tant il est vrai que le prix d'acquisition d'un bâtiment à réaffecter peut être très nettement inférieur, s'il est situé dans une de ces zones, à celui d'un bâtiment identique, qui serait lui situé en zone d'habitat.

.....
1 Une démarche de demande d'agrément devra être introduite auprès de l'[AViQ](#), sous la forme d'un dossier de reconnaissance, à cette fin.

Principales normes

Pour des bâtiments «classiques» susceptibles d'accueillir des logements inclusifs, les principales normes concernent:

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE	FLANDRE	WALLONIE
URBANISME		

Un permis d'urbanisme doit être délivré pour tout projet impliquant:

- d'utiliser un terrain afin d'y installer une ou plusieurs constructions fixes
- de démolir un bâtiment existant
- de reconstruire
- de transformer, de changer d'affectation, de diviser un bien immobilier.

Les compétences en la matière ayant été régionalisées, les dispositions réglementaires sont maintenant propres à chacune des Régions.

RÉGLEMENTATIONS DE BASE

Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT)

Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Code du Développement Territorial (CoDT)
Schéma de Développement du Territoire (SDT)

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Les exigences PEB concernent des aspects liés à la conception, à l'isolation thermique, aux caractéristiques techniques des installations, à la production d'énergie, à la ventilation, etc
Depuis le 1^{er} juillet 2017 l'ensemble du secteur non-résidentiel est concerné, à quelques exceptions près.

La Flandre a aussi édicté ses exigences EPB

Les exigences PEB sont fonction de la date d'introduction de la demande de permis d'urbanisme.

Un document dressé par le Centre Scientifique et Technique de la Construction fait état des exigences majeures au niveau de la PEB et de leur évolution



SÉCURITÉ D'ACCÈS

Il est recommandé de présenter au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) les plans des projets de construction, rénovation, changement d'affectation,... avant de soumettre une demande de permis d'urbanisme à l'autorité (Bourgmestre) de la commune où se situe le bien concerné. C'est particulièrement vrai pour des projets concernant des personnes à mobilité réduite plus exposées encore que d'autres en cas d'incidents, de départs de feu...

SÉCURITÉ SUR LE CHANTIER

«L'intervention d'un coordinateur de sécurité est obligatoire sur tous les chantiers où travaillent plus d'un entrepreneur, même si ces divers entrepreneurs ne sont jamais présents simultanément sur le chantier.

Lorsqu'un seul entrepreneur assure l'exécution de l'ensemble des travaux, il n'est pas obligatoire de désigner des coordinateurs. Mais, dans ce cas, l'architecte et le maître d'ouvrage ont naturellement l'obligation de faire respecter les principes généraux de prévention.

La réglementation est plus souple pour les chantiers dont la surface est inférieure à 500 m². Pour autant qu'ils répondent aux conditions, l'architecte et/ou l'entrepreneur peuvent assurer eux-mêmes la coordination de la sécurité».

Source: belgium.be - Informations et services officiels - Construire et rénover - Normes et sécurité sur le chantier

SÉCURITÉ ALIMENTAIRE

Dans la mesure où le projet inclut la construction d'une cuisine commune voire une cuisine collective, il est opportun de contacter l'AFSCA (Agence Fédérale pour la Sécurité de la Chaîne Alimentaire) afin de voir s'il convient de disposer d'un enregistrement, voire même d'une autorisation, et quelles sont les normes précises à respecter.



03 Qui peut porter un projet d'habitat inclusif?

De manière très générale, porter un projet d'habitat inclusif «neuf» suppose d'être en mesure de:

- mobiliser des ressources financières en suffisance;
- disposer du temps requis;
- pouvoir s'adresser aux structures et aux personnes compétentes;
- être en mesure de s'appuyer sur un réseau de proches, de bénévoles, d'experts...;
- identifier et activer les modalités d'accompagnement adapté susceptibles d'être mises en place de manière pérenne;
- pouvoir impliquer les personnes avec un handicap elles-mêmes.

Selon les cas, les projets peuvent être menés par des personnes physiques (appelées «porteurs privés») ou par des personnes morales relevant – ou non - du secteur associatif. Certains projets sont également initiés par des entités publiques ou par des partenariats (publics/privés ou privés/privés).

Les porteurs privés

Il s'agit fréquemment de parents proches de la personne avec un handicap, voire même la personne elle-même.

L'objectif est de trouver, à travers un projet d'habitat inclusif, une solution davantage en phase avec les besoins et souhaits de la personne concernée, ou même une solution tout court compte tenu des délais – parfois très longs - pour accéder à certaines institutions d'accueil. Les porteurs privés achètent le bien immobilier (ou disposent de celui-ci) et mènent l'ensemble du projet en s'appuyant, éventuellement, sur diverses structures de conseil et d'accompagnement. Dans certains cas, ils font don du bâti à la personne avec un handicap de leur vivant. Certains d'entre eux envisagent également le logement inclusif à travers un projet de logements intergénérationnels. Si l'on s'en réfère à la définition couramment admise, il s'agit de «*l'immeuble ou la partie d'immeuble conçu par un pouvoir public ou aménagé par un propriétaire privé pour l'habitation ou la résidence, au sein duquel cohabitent simultanément des personnes jeunes et des personnes âgées, en encourageant et en facilitant les interactions entre eux*¹».

Dès lors que l'immeuble comprend plusieurs logements, il est généralement géré en copropriété. Cela suppose que chacun est propriétaire de son logement et copropriétaire des parties communes. Les décisions qui y sont relatives sont prises au sein de l'Assemblée Générale des copropriétaires tandis que la gestion quotidienne² peut être confiée à un syndic. En cas de revente, il faut évidemment passer devant notaire et payer les frais d'enregistrement³.

1 Source: Le logement intergénérationnel à Bruxelles / Quand l'habitat devient vecteur de solidarité – Cpcp & Cepess – page 5

2 En ce compris le calcul des provisions, l'établissement des décomptes de charges, les plans d'investissements...

3 Frais dont les taux sont fonction de la Région dans laquelle se situe le bien.

Les porteurs «associatifs»

Le plus fréquemment, les projets de logements inclusifs sont portés par des personnes morales regroupant, par exemple, des parents (voire même un groupe de parents), des proches, des personnes bénévoles souhaitant soutenir directement l'initiative.

Une telle configuration implique notamment de parfaitement définir les apports potentiels de chacun, de déterminer précisément le périmètre de l'accord, d'envisager les évolutions liées aux parcours de vie, ... afin de limiter les risques de désaccord.

Une structure juridique contribue à formaliser de tels accords et à dégager un projet commun. Le choix du statut juridique de l'habitat dépend non seulement des difficultés ou facilités de montages juridiques, présentant ou non des avantages (ex: obtention de primes), mais aussi des choix philosophiques personnels relatifs à la vision que l'on a de l'habitat.

Les formes les plus rencontrées sont les suivantes:

L'ASBL

Une association sans but lucratif (ASBL) est un groupement de personnes physiques ou morales qui poursuivent un but désintéressé.

Il est à noter qu'une réforme fondamentale du droit économique est entrée en vigueur le 1^{er} mai 2019¹. Les ASBL (de même que les fondations) sont maintenant régies par le nouveau Code des sociétés et des associations (CSA). Ce dernier – fondé sur la loi du 23 mars 2019 – est dès à présent d'application pour les nouvelles sociétés,

1 Loi introduisant le Code des sociétés et des associations et portant des dispositions diverses du 23 mars 2019, *M.B.*, 04/04/2019.

mais aussi les nouvelles associations et fondations. Pour les ASBL existant au moment de l'entrée en vigueur du CSA, les nouvelles dispositions s'appliqueront à partir du 1^{er} janvier 2020, sauf pour celles qui décident d'appliquer les dispositions du CSA avant le 1^{er} janvier 2020, ce qui nécessite une modification des statuts en ce sens. Quoi qu'il en soit, les ASBL existantes au moment de l'entrée en vigueur du CSA doivent mettre leurs statuts en conformité avec les dispositions du CSA à l'occasion de la première modification de leurs statuts après le 1^{er} janvier 2020. Dans tous les cas, les statuts doivent être mis en conformité avec les dispositions du CSA au plus tard le 1^{er} janvier 2024. Les membres du CA sont personnellement et solidairement responsables des dommages subis par l'ASBL ou par des tiers résultant du non-respect de cette obligation.

L'ASBL est maintenant définie comme suit: «une association est constituée par une convention entre deux ou plusieurs personnes, dénommées membres. Elle poursuit un but désintéressé dans le cadre de l'exercice d'une ou plusieurs activités déterminées qui constituent son objet. Elle ne peut distribuer ni procurer directement ou indirectement un quelconque avantage patrimonial à ses fondateurs, ses membres, ses administrateurs ni à toute autre personne sauf dans le but désintéressé déterminé par les statuts. Toute opération violant cette interdiction est nulle¹».

1 Article 1:2 du CSA.

Ses principaux avantages:

- Il s'agit d'une personnalité juridique propre reconnue par la loi. Une ASBL acquiert sa personnalité juridique le jour où ses fondateurs déposent les documents requis à savoir les statuts et les actes relatifs à la nomination des administrateurs et autres représentants - au greffe du tribunal de l'entreprise; ce dernier centralise toutes les données relatives aux ASBL et se charge de toutes les publications exigées par la loi.
- Responsabilité des administrateurs: dorénavant, les règles qui s'appliquent sont les mêmes que celles en vigueur pour les administrateurs de sociétés (en ce compris pour les ASBL existantes, à partir du 1er janvier 2020). Ils sont responsables¹ envers l'ASBL des fautes commises dans l'accomplissement de leur mission; ils sont également responsables envers les tiers pour autant que la faute commise présente un caractère extracontractuel. La responsabilité pour les fautes légères accidentelles est limitée en fonction du chiffre d'affaires et du total de bilan de la personne morale mais avec interdiction d'exonération préalable et de garantie. Lorsque l'organe de décision est collégial, il doit y avoir solidarité dans la responsabilité.
- Chaque membre dispose d'une voix.
- Les membres de l'ASBL ne sont pas, en leur seule qualité de membre, responsables pour les engagements conclus par l'association.
- L'association est en droit de poser des actes au même titre qu'une personne physique ou qu'une société: acquérir des biens, en louer, ouvrir un compte en banque, souscrire un emprunt, engager des salariés...

.....
 1 Ils ne sont toutefois responsables que des décisions, actes ou comportements qui excèdent manifestement la marge dans laquelle des administrateurs normalement prudents et diligents placés dans les mêmes circonstances peuvent raisonnablement avoir une opinion divergente.

- Dès lors qu'elle est reconnue ou agréée par les pouvoirs publics, elle peut bénéficier, dans certains cas, de subsides, de subventions voire de financements.
- Ses statuts garantissent la formalisation des objectifs visés, des missions, des modalités de fonctionnement... Dans le cadre du nouveau régime, il importe de souligner que l'ASBL est en droit d'exercer des activités économiques pour autant qu'elle ne procède à aucune distribution directe ou indirecte de ses bénéfices à ses membres ou à ses dirigeants sauf si cette distribution s'inscrit dans le but désintéressé de l'association. L'interdiction d'exercer des activités industrielles et commerciales a donc disparu.
- Elle ne requiert pas de capital de départ.
- La constitution d'une ASBL est relativement simple et peu coûteuse; elle ne présume pas de recourir à un notaire, contrairement à la fondation.
- En cas de legs à l'ASBL, les **droits de succession sont réduits**.

Ses principales contraintes:

- Deux membres minimum sont requis pour constituer une ASBL.
- Selon leurs tailles, les ASBL sont régies par des dispositions légales et réglementaires strictes (Code des sociétés et des associations). Il en résulte des contraintes, plus ou moins importantes, en termes de tenue des comptes, comptabilité et publications.
- Contrairement aux sociétés commerciales, ses membres ne peuvent tirer un gain matériel direct ou recevoir des bénéfices (bénéfice patrimonial direct, distribution directe de sommes d'argent, biens meubles, etc.) du fait des résultats dégagés par ses activités. Il est cependant permis qu'ils puissent en retirer un bénéfice patrimonial indirect dans le but désintéressé déterminé par les statuts.

- Quelles que soient les circonstances (ex. décès), l'ASBL est et demeure propriétaire du bien acquis en son nom ou reçu en don ou leg.
- Elle est administrée par un organe collégial qui compte au moins trois administrateurs, qui sont des personnes physiques ou morales; toutefois, tant que l'association compte moins de trois membres, l'organe d'administration peut être constitué de deux administrateurs seulement. Ceux-ci peuvent être désignés pour la première fois dans l'acte constitutif.

Un certain nombre d'ASBL belges ont progressivement étendu leur champ d'actions en créant et/ou gérant des ensembles de logements, par exemple au titre d'APL ou d'une AIPL c'est-à-dire d'une association de promotion du logement (Wallonie) ou d'une association d'insertion par le logement (Région de Bruxelles Capitale).



LA FONDATION

Le CSA fournit une nouvelle définition de la fondation (qui peut être une fondation privée ou également une fondation d'utilité publique¹): «une fondation est une personne morale sans membre, établie par acte juridique par une ou plusieurs personnes, appelées fondateurs. Ses actifs sont destinés à poursuivre un but désintéressé dans le cadre d'une ou de plusieurs activités spécifiques qu'elle a pour objet. Elle ne peut, directement ou indirectement, ni distribuer ni procurer de gain en capital aux fondateurs, administrateurs ou à toute autre personne, sauf à des fins désintéressées précisées dans les statuts. Toute transaction qui enfreint cette interdiction est nulle».

Ses principaux avantages:

- La fondation peut offrir une réponse opportune à la préoccupation de parents qui souhaitent choisir les administrateurs (personnes physiques ou morales) qui prendront en charge, après leur décès, la gestion de l'entité juridique constituée et veiller à la réalisation des objectifs visés (notamment au profit de leur(s) enfant(s)) (pérennité). Le capital de départ peut être constitué d'apports numéraires mais aussi d'apports en nature tels que des immeubles, du foncier, des œuvres d'art, ...
- Une fois la fondation constituée, les biens qui lui sont affectés se détachent définitivement du patrimoine du fondateur pour être exclusivement destinés à la réalisation du but visé.
- Une seule personne suffit pour créer une fondation: individu, ASBL, pouvoirs publics, société commerciale...

.....
¹ La fondation d'utilité publique doit tendre à la réalisation d'une œuvre à caractère philanthropique, philosophique, religieux, scientifique, artistique, pédagogique ou culturel tandis que la fondation privée peut avoir un autre but désintéressé.

- Une fondation ne comprend pas de membres. Elle est administrée par un ou plusieurs administrateurs (personnes physiques ou morales) qui peuvent accomplir tous les actes nécessaires à la réalisation des buts de la fondation.
- La fondation ayant une personnalité juridique propre, elle a donc elle-même des droits et des obligations.
- Les administrateurs ont une responsabilité limitée et ne lient pas leur propre patrimoine au sort de la fondation¹. Ils sont néanmoins responsables envers la fondation des fautes commises dans l'accomplissement de leur mission et sont également responsables envers les tiers pour autant que la faute commise présente un caractère extracontractuel.
- Les statuts peuvent prévoir que, lorsque le but désintéressé de la fondation est réalisé, le fondateur ou ses ayants droit peuvent reprendre une somme égale à la valeur des biens ou les biens eux-mêmes que le fondateur a affectés à la réalisation de ce but.
- En cas de legs à la fondation, les **droits de succession** sont réduits.

Ses principales contraintes:

- La **constitution d'une fondation** requiert un acte notarié (acte authentique); ses statuts doivent reprendre diverses mentions obligatoires.
- Elle est également frappée d'un droit d'enregistrement de 7 % maximum.
- Diverses pièces doivent faire l'objet d'une publication ou d'un dépôt auprès du greffe du Tribunal de l'entreprise de l'arrondissement judiciaire.

- La fondation doit se conformer à un certain nombre d'obligations comptables¹. Elle est aussi placée sous la surveillance des tribunaux.
- La gouvernance de la fondation est moins cadrée que celle de l'ASBL.

LA SOCIÉTÉ PATRIMONIALE

Une société de patrimoine a pour objet de détenir et gérer des biens immobiliers et mobiliers; elle a le droit d'adopter toute forme de société existante: dans les faits, le choix se porte souvent sur une société anonyme (SA) ou sur une société à responsabilité limitée (SRL).

Ses principaux avantages:

- La déductibilité intégrale des intérêts liés aux emprunts hypothécaires éventuellement levés pour financer l'acquisition ou la construction de l'immeuble.
- La déductibilité totale des amortissements et des frais de gestion et d'entretien dûment justifiés, comme pour toute société commerciale.
- La déductibilité des frais accessoires relatifs à l'acquisition de l'immeuble tels que les frais de notaire, les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable et autres taxes sous respect des limites prévues par le Code d'Impôts sur les revenus.

.....
¹ Source: Service Public Fédéral Justice – Thèmes et Dossiers: Associations et fondations.

.....
¹ A ce propos, il est notamment possible de se référer aux informations communiquées par la [Banque Nationale de Belgique](#) ou par la [Fédération Belge des Fondations Philanthropiques](#)

Ses principales contraintes:

- Toute société commerciale, quelle que soit sa forme, doit respecter l'ensemble des dispositions légales et réglementaires y afférentes.
- La société patrimoniale est taxée sur les revenus locatifs réels (et non sur des valeurs théoriques basées sur le revenu cadastral comme c'est le cas pour un particulier qui loue un logement à une personne physique à titre privé); de même, en cas de vente d'un bien immobilier, une société de patrimoine est imposée sur la plus-value réalisée.
- Elle est soumise à l'impôt des sociétés.
- Elle doit faire l'objet d'une gestion financière suivie (enregistrement des factures et des revenus, refacturations diverses, établissement des comptes annuels, suivi de la trésorerie,...); fréquemment, il doit être fait appel à un spécialiste externe pour l'établissement desdits comptes et/ou des déclarations fiscales.
- Il existe un autre inconvénient majeur à la société de patrimoine, à savoir que les héritiers sont propriétaires indivisibles et que, en cas de désaccord, on peut/doit procéder à la liquidation de la société et/ou à la vente de biens immobiliers lui appartenant. En cas de liquidation, il convient, en sus, de verser un bonus de liquidation.

LA COOPÉRATIVE IMMOBILIÈRE

La société coopérative tend à favoriser la participation et même la solidarité des habitants (présents et futurs) en leur permettant de devenir «coopérateurs» (en leur permettant de disposer d'un droit d'occupation).

Selon l'article 42, §1^{er} de la loi du 23 mars 2019 introduisant le Code des sociétés et des associations et portant des dispositions diverses, «les sociétés à finalité sociale existant à la date d'entrée en vigueur du Code des sociétés et des associations qui ne constituent pas une société coopérative et qui souhaitent conserver leur agrément comme entreprise sociale doivent se transformer en société coopérative au plus tard au 1^{er} janvier 2024».

Ses principaux avantages:

- Aucun capital minimum de départ n'est nécessaire. Toutefois, les fondateurs doivent veiller à ce que la société coopérative dispose lors de sa constitution de capitaux propres qui, compte tenu des autres sources de financement, soient suffisants à la lumière de l'activité projetée.
- La mise de capitaux peut être utilisée comme levier pour mobiliser des moyens d'origines diverses; publics, bancaires, associatifs...
- Les actionnaires d'une société coopérative n'engagent que leur apport.
- Du fait même de sa forme juridique, elle est considérée comme assez souple et aisément adaptable aux particularités du projet.

- De nombreux aspects se négocient au sein de l'assemblée des fondateurs; par exemple: le statut des coopérateurs, la pondération des pouvoirs en fonction des apports financiers respectifs, l'élaboration des statuts de la société et du règlement d'ordre intérieur...
- En cas de revente de parts de coopérateur, il n'y a pas de droits d'enregistrement à payer¹.

Ses principales contraintes:

- Comme l'ASBL, la coopérative est régie par des dispositions légales et réglementaires strictes qui définissent les normes (minimales) de création et de fonctionnement d'une telle structure, même si le nouveau CSA les a assouplies.
- Elle requiert un acte notarié avec un business plan (ce que n'est pas le cas de l'ASBL).
- Elle doit être constituée, sous peine de nullité, par trois personnes au minimum.
- Elle est soumise à l'impôt des sociétés.

.....
¹ Alors que de tels droits sont à payer en cas de revente directe d'un immeuble.

Les porteurs publics

Les sociétés de logement social¹ ou les pouvoirs locaux peuvent initier des projets de logements inclusifs afin d'apporter une réponse aux candidats locataires² présentant une déficience physique importante mais souhaitant néanmoins vivre de manière autonome.

En Wallonie et à Bruxelles, les SLSP (sociétés de logement de service public) ou SISP (sociétés immobilières de service public) proposent notamment des logements qui bénéficient de l'accompagnement d'une cellule «AVJ» (Aides à la Vie Journalière) susceptible d'apporter, à tout moment l'aide minimale requise. L'assistant AVJ (présent dans un bâtiment proche – à maximum 500 mètres) ne se substitue pas aux médecins, infirmiers(e)s, kinés, aide-familiales ou sociétés de transport mais aide la personne à effectuer des actes de la vie quotidienne comme le lever, la toilette, l'habillage, les transferts, la préparation courante et l'aide aux repas, etc. La liste des services «AVJ» actifs en Wallonie est disponible sur le site web de l'AViQ.

Comme mentionné au paragraphe 3.1., certains pouvoirs publics soutiennent également la création de logements intergénérationnels³.

.....
¹ Sociétés de Logement de Service Public (SLSP) en Wallonie, Sociétés Immobilières de Service Public (SISP) en Région bruxelloise ou Sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) en Flandre.

² Ou aux ménages candidats locataires et comptant, en leur sein, une personne présentant une déficience physique lourde.

³ C'est le cas du Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie notamment via des subventions et/ou prêts à taux réduits.

En Région de Bruxelles-Capitale, les services AVJ sont les suivants:

**A.V.J. Molenbeek A.D.L. au
«Logement Molenbeekois»**
2/03, rue Fernand Brunfaut
1080 MOLENBEEK-SAINT-JEAN
02 414 23 21

**Cité-Services / Wijkdiensten
à la « Société de Construction
d’Habitations Sociales de
Woluwé-Saint-Pierre »**
13 A/400, rue du Ciel Bleu
1150 WOLUWE-SAINT-PIERRE
02 772 31 11

**A.V.J. Germinal A.D.L.
à la “Société Coopérative
de Locataires Germinal”**
50/02, rue Fernand Léger
1140 EVERE
02 726 36 99

Les [conditions d'accès](#) sont détaillées sur le site web
du Service PHARE.

En Flandre, des partenariats innovants ont été conclus, dans diverses communes, entre le service d’accompagnement «Proefwonen», des sociétés de logement social et des organismes d’aide sociale du secteur des soins de santé et du handicap. Dès qu’un logement adapté se libérait, Proefwonen opérait la sélection des candidats et procédait à l’évaluation des parcours d’apprentissage. Il convient néanmoins de souligner que le projet est clôturé depuis 2015.

Sur le [site du VAPH](#), vous pouvez découvrir qui peut offrir un soutien, de quelle forme et où il peut se trouver.

Organismes spécifiques qui offrent principalement une assistance ADL aux personnes avec un handicap :

Ado Icarus
Kempische Steenweg 293 8
3500 HASSELT
011 85 84 85
info@ado-icarus.be

Integratie en Zelfstandig Wonen
Riddersstraat 60 02
3000 LEUVEN
016 20 71 50
riddersstraat@izw.be

Zewopa
Florent Van Cauwenberghstraat 1
2500 LIER
03 443 20 90
administratie@zewopa.be

Oranje
Brouwerijstraat 7
8340 SIJSELE
050 34 13 41
info@oranje.be

Focus Plus
Maïsstraat 268
9000 GENT
09 226 13 05
wim.speecke@focusplus.be

ADL Cluster Oostende
leperstraat 12
8400 OOSTENDE
059 55 10 30
info@cluster.be

Partenariats «publics-privés» ou «privés-privés»

Aujourd'hui, compte tenu de la complexité des dossiers et de la multiplicité des aspects à prendre en compte, certaines opérations sont – de plus en plus fréquemment – montées par le biais de partenariats.

Ceux-ci prennent des formes diverses en fonction des particularités du projet. Ils peuvent impliquer, à titre strictement illustratif:

- une ASBL;
- une/des sociétés de logement social, le Fonds du Logement ou un organisme à finalité sociale (APL, AIPL, AIS...);
- la commune et/ou le CPAS local;
- l'AViQ, le service PHARE ou le VAPH;
- une fondation;
- un organisme de financement développant une approche durable ou éthique;
- ...

L'objectif est d'associer les acteurs susceptibles de contribuer à l'élaboration et à la structuration d'un projet soutenable et pérenne. Ce dernier s'appuie sur une véritable «co-construction», fondée sur des expertises croisées, des apports différenciés et des synergies opérationnelles.

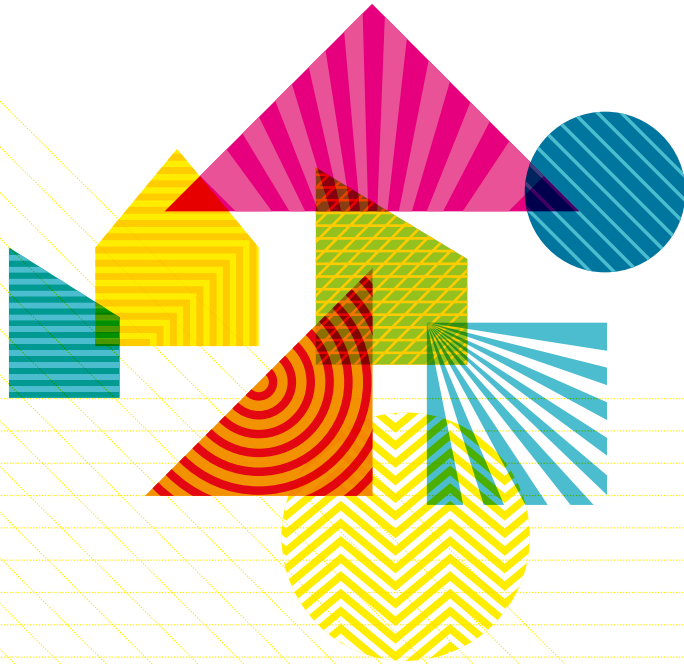
04 Concevoir une structure de gouvernance

Parmi les apports de Eleanor Ostrom, spécialiste de la gouvernance, nous trouvons notamment la formulation de huit principes qui sont généralement observés dans les situations de succès et qu'il est donc recommandé de suivre afin de bien gérer des biens communs en auto-organisation (Vallat, 2015, p. 8).

Ces huit principes sont les suivants:

- 1** les limites du bien commun doivent être nettement définies, y compris les limites des utilisateurs;
- 2** les règles d'utilisation du bien commun doivent être adaptées aux besoins et conditions locales (par exemple, en fonction de la disponibilité du bien);
- 3** il faut un système permettant aux individus de participer régulièrement à la définition et à la modification de ces règles;
- 4** il faut mettre en place un système d'auto-contrôle du comportement des membres de la communauté;
- 5** il faut prévoir un système gradué de sanctions pour ceux qui violent les règles de la communauté;

- 6** un système peu coûteux de résolution des conflits doit être accessible aux membres de la communauté;
- 7** le droit pour les membres de la communauté de définir ses propres règles de fonctionnement doit être reconnu par les autorités extérieures à la communauté;
- 8** s'il y a lieu (un bien commun entre plusieurs frontières ou un bien commun décliné à plusieurs échelles territoriales), il faut prévoir une organisation de la prise de décision qui puisse se faire à plusieurs niveaux en respectant les règles précédentes.





01 Établir un plan financier étayé	73
Estimer le coût du projet	73
Identifier les sources de financement mobilisables	75
02 Mobiliser des ressources financières auprès des institutions publiques	77
03 Mobiliser des ressources auprès d'institutions financières via des prêts à long terme	79
04 Recourir à des financements «novateurs»	81
L'émission de certificats immobiliers	81
Autre source de financement novateur: le crowdfunding ou financement participatif	82
05 Disposer de logements auprès de fonds d'investissement immobilier à finalité sociale	85
06 Mobiliser des ressources (de nature diverse) auprès d'organismes caritatifs ou via des mécénats, dons ou apports	87

04

Comment financer un projet d'habitat inclusif?

01 Établir un plan financier étayé

Une fois le projet globalement élaboré,
il convient de le chiffrer et de voir comment le financer.

Le financement constitue souvent un des éléments majeurs de la réflexion; où trouver les fonds pour un porteur de projet privé, à qui s'adresser, quelles informations mettre à disposition des financeurs éventuels... sont autant de questions fréquemment soulevées et auxquels la présente fiche apporte des éléments de réponse.

Il convient d'établir un plan financier, c'est-à-dire estimer les divers montants à financer dans le cadre de l'investissement ainsi que les sources de fonds potentielles mobilisables pour couvrir ces coûts.

Un tel plan est aussi fréquemment demandé par les organismes et/ou institutions sollicités, lesquels souhaitent s'assurer de la pertinence de la démarche mise en œuvre, de la complétude des coûts envisagés, de la prise en compte de certains risques (tels que des dépassements de coûts ou les retards de construction) et de la faisabilité financière à court, moyen et long terme.

Estimer le coût du projet

C'est, en principe, le porteur de projet qui établit, en marge des plans détaillés, l'estimation du coût du projet (études et travaux) dans la configuration qu'il envisage.

Cette estimation est ensuite affinée par le biais des remises de prix effectuées par les entreprises sollicitées (dépôt de devis). Pour établir le coût complet de l'investissement,

il importe de n'oublier aucun poste; citons notamment:

- le coût du foncier ou du bâtiment (à rénover et aménager);
- les droits d'enregistrement liés à l'éventuelle acquisition du foncier (bâti ou non bâti);



- l'aménagement et l'équipement du terrain dès lors qu'il convient de construire un chemin d'accès ou des parkings mais également les raccordements à l'eau, à l'électricité, au réseau de gaz, aux égouts...;
- les honoraires de l'architecte ou du bureau d'études;
- le coût du coordinateur sécurité et santé si le chantier requiert l'intervention d'un spécialiste spécifique;
- l'aménagement intérieur en ce compris cuisine, salles de bain/douche, dressings..., répondant aux besoins spécifiques des futurs occupants;
- l'ameublement des lieux s'il est prévu de mettre à disposition des logements meublés;
- l'aménagement des espaces verts si ces derniers sont prévus;
- les impôts et taxes en particulier la TVA.

Concernant la TVA, il convient de souligner **que dans certaines conditions**, il est possible de bénéficier d'un **taux réduit de 6%** pour certains logements privés et établissements destinés à héberger des personnes avec un handicap:

- les opérations visées doivent porter sur des travaux immobiliers;
- les travaux doivent être réalisés par des entrepreneurs enregistrés;
- et surtout la facture doit être établie au nom d'une des sociétés régionales de logement, d'une société agréée par celle-ci, une province, une société intercommunale, une commune, un centre public intercommunal d'aide sociale ou un C.P.A.S. (logements privés pour personnes avec un handicap) ou par une institution qui héberge de manière durable des personnes avec un handicap et qui bénéficie d'une intervention publique ad hoc.

Une fois ces coûts identifiés et estimés, il est opportun de définir une ligne du temps fondée sur la durée totale estimée du projet et de déterminer, toujours en collaboration avec le porteur de projet, les phases majeures qui devraient donner lieu à des débours financiers. Il est, en effet, essentiel de disposer d'une trésorerie suffisante pour faire face aux montants dus à chaque échéance ou d'avoir obtenu un financement bancaire.

Identifier les sources de financement mobilisables

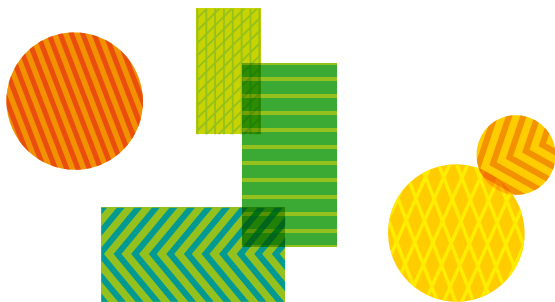
Comme pour tout projet, le coût de l'initiative doit évidemment pouvoir être couvert par des montants équivalents.

Les porteurs du projet vont donc logiquement s'interroger sur les diverses sources mobilisables, sur l'ampleur relative des ressources propres qu'ils sont en mesure d'apporter et sur leur capacité à faire face à des remboursements périodiques dès lors qu'ils ont recours à des emprunts bancaires ou à des avances de fonds (avances qui peuvent être faites par des tiers ou même des proches).

Ces porteurs peuvent faire appel aux structures de support et associations susceptibles¹ de les informer, les renseigner, voire même les conseiller et les orienter utilement.

.....
 1 Rappelons, entre autres, l'asbl AccesAndGo (ex-ANLH), l'asbl Habitat et Participation, l'asbl Inclusie Vlaanderen, l'asbl GIPSO, l'asbl «GRIP»...

- Une fois que les sources potentielles sont identifiées, elles font l'objet une par une d'un **examen approfondi** afin de voir:
- si le projet y est théoriquement **éligible**, autrement dit, s'il est susceptible de rencontrer toutes les conditions posées par le financeur potentiel;
 - quels sont les **montants maximaux** qui y sont associés (en pourcentage ou en valeurs);
 - si les fonds sont investis au titre d'apports de «fonds propres» ou bien s'ils doivent être **remboursés**;
 - quels sont les **coûts réels induits** (taux d'intérêt ou de rendement, frais de dossier, autres charges administratives...);
 - quelles sont les démarches à initier, auprès de qui et quand.



02 Mobiliser des ressources financières auprès des institutions publiques

Comme le montre le tableau repris plus loin, sauf appels à projets particuliers, il n'existe pas, actuellement, de subsides réglementaires à l'investissement pour la construction de logements dits «inclusifs» d'initiative privée.

Néanmoins, il est opportun d'examiner si le projet envisagé est susceptible d'être **assimilé à une des catégories** définies par les législations en cours et si des disponibilités de financement existent ou encore de vérifier si des **appels à projets** ne sont pas ouverts voire s'il n'est pas possible de bénéficier d'un **subside d'initiative**.

Par ailleurs, il est possible de bénéficier d'interventions publiques pour l'aménagement et l'adaptation de **logements individuels ainsi que pour acquérir des équipements facilitant la vie quotidienne des personnes handicapées qui devraient occuper les lieux**.

**AMÉNAGEMENTS ET ADAPTATIONS DE LOGEMENTS EXISTANTS
AFIN DE LES METTRE EN PHASE AVEC LES BESOINS DE LA PERSONNE HANDICAPÉE**
via, par exemple, ascenseur monte-escaliers rampes d'accès, dispositif d'ouverture et de fermeture de portes, équipement complémentaire (par exemple: parlophone, ouvre-porte électrique, barres d'appui,...), aménagement de la salle de bain...

Service PHARE

Aides individuelles à l'intégration
Cfr. «Liste des aides à l'inclusion modalités et critères d'intervention»

Vlaamse Agentschap voor personen met een handicap

Cfr. «Refertelijst bij het besluit van de Vlaamse regering voor Individuele materiële bijstand van 13 juli 2001. Versie die ingaat op 1 december 2017»

AViQ HANDICAP

Aides individuelles à l'intégration
Dossier à introduire auprès d'un bureau régional

FINANCEMENT DE LOGEMENTS «INCLUSIFS» À PROPREMENT PARLER

Service PHARE

Financement de projets pilotes de logement inclusif et de quelques initiatives nouvelles d'asbl

www.departementwvg.be

AViQ HANDICAP

Financement de quelques projets de logements encadrés novateurs dans le cadre d'un appel à projets de 2010

Dans certains cas, **la commune ou la Province** au sein de laquelle le projet de logements inclusifs est développé peut également décider d'un apport en numéraire (don ou dotation) ou en nature (par exemple en faisant apport du terrain à bâtir ou du bâtiment à rénover ou à adapter notamment via des droits démembres comme une emphytéose). Lorsque les autorités sont consultées, il est opportun d'aborder avec elles la question du financement.

03 Mobiliser des ressources auprès d'institutions financières via des prêts à long terme

Pour compléter le plan de financement, il est fréquent de solliciter un/des organismes financiers afin d'obtenir un emprunt.

Ce dernier ne pourra être accordé qu'au terme d'une analyse du dossier, laquelle doit pouvoir – entre autres – démontrer que le prêt en question ainsi que les charges d'intérêt pourront être remboursés sur l'horizon visé. Les loyers demandés aux occupants peuvent notamment être affectés à ce remboursement. S'il est souvent malaisé, pour une personne avec un handicap, d'obtenir directement un prêt hypothécaire (notamment du fait de la difficulté d'accès à une assurance solde restant dû), un tel prêt est davantage envisageable à l'échelle d'un projet d'habitat collectif ou via le porteur de projet.

Certaines institutions mettent l'accent sur les projets à caractère social, durable et/ou éthique et pourraient être sollicitées spécifiquement. Parmi celles-ci, citons:

TRIODOS

Celle-ci propose, entre autres, des avantages financiers pour les crédits hypothécaires ayant trait à des habitats groupés¹, l'habitat intergénérationnel², les logements à haute performance énergétique...

CREDAL

Cette institution coopérative a, entre autres, développé une offre de crédit spécifiquement dédiée aux associations et aux projets collectifs et citoyens. Ces crédits peuvent notamment couvrir le financement d'investissement immobilier (et mobilier).

LES FONDS DU LOGEMENT WALLON, BRUXELLOIS ET FLAMAND

Ces fonds, soutenus par les Régions, proposent des prêts hypothécaires ou à tempérament à taux réduits, voire même nuls, visant l'acquisition, la construction, la rénovation, la transformation ou l'amélioration de la performance énergétique d'immeubles d'habitation. Ils s'adressent à des personnes physiques et non à des personnes morales (sauf exception) et pourraient dès lors être sollicités dans divers cas particuliers.

.....
1 projet d'habitat où un groupe de plusieurs personnes physiques souhaitent construire, acheter ou rénover un immeuble et où une attention particulière est accordée aux éléments positifs de la vie en communauté dans le respect tant de l'individu que de la famille. Le projet doit prévoir au minimum une pièce de vie en commun et une charte de gestion qui régit la vie commune

2 type d'habitation partagée dans laquelle une ou plusieurs personne(s) âgée(s) et au minimum un jeune ménage ou une famille vivent dans le même bien immobilier

04 Recourir à des financements «novateurs»

Le financement de projets immobiliers peut aussi s'envisager par le biais d'autres mécanismes.

Parmi ceux-ci, citons:

L'émission de certificats immobiliers

La **Fondation Portray** a eu notamment recours à de tels produits afin de prendre en charge les travaux de rénovation au sein d'immeubles reçus en dons ou legs.

LES PRINCIPES SONT LES SUIVANTS:

Le certificat immobilier est une valeur mobilière (tout comme un titre, une action ou une obligation) qui donne à son détenteur un droit de créance sur les **revenus générés par le placement immobilier**.

- Les certificats sont émis pour une durée déterminée (généralement 20 à 25 ans). Ils prennent fin à la vente du bien immeuble.
- Le détenteur du certificat reçoit un coupon annuel. Il est constitué généralement des revenus locatifs (après déduction des frais de gestion) et d'une partie du remboursement du capital investi. La partie du coupon correspondant au paiement des revenus locatifs nets est considérée comme un intérêt sur lequel est prélevé un précompte mobilier.
- Les revenus locatifs étant indexés, le coupon suit également l'évolution de l'indice de référence.

- À l'échéance finale ou à la vente du bien immobilier, le détenteur du certificat reçoit une partie du prix de vente du bien immobilier. Un précompte mobilier est dû sur la partie du paiement qui excède le solde restant du capital investi. En d'autres termes, un précompte mobilier est prélevé sur la plus-value réalisée mais pas sur le remboursement du capital¹.

Ce sont généralement des institutions financières qui interviennent comme «intermédiaire opérationnel» afin de mettre sur pied le produit financier et le proposer à des investisseurs.

Autre source de financement novateur: le crowdfunding ou financement participatif

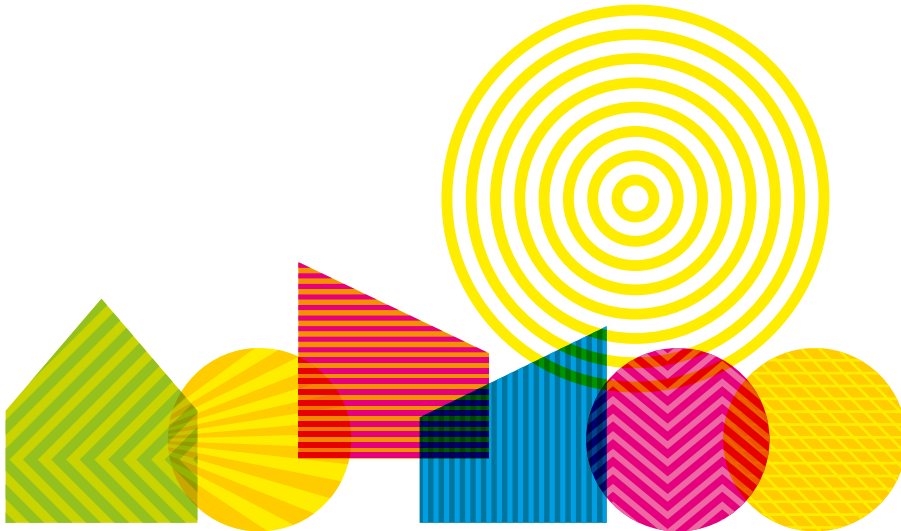
Ce terme devenu générique recouvre dans les faits trois concepts différents:

- **le crowdfunding du don («Crowdgiving»)**: ce dernier repose sur des apports financiers sans contrepartie ou avec des contreparties que l'on peut qualifier de «symboliques»: un cadeau de la part du porteur de projet, la participation à des événements, une mention dans les documents de présentation,... Dans ce cadre, il est possible de faire appel à des plateformes spécialisées comme :
 - **Gingo – Make it happen** : plateforme belge de récolte de dons destinée aux projets à fort potentiel d'impact social. Aucun frais, aucune commission. Permet le match giving (une entreprise double le don en versant le même montant que celui récolté auprès des particuliers).

- **Koalect** : plateforme belge de collecte de dons, de crowdsourcing, de crowdfunding et de financement de coopératives. Commission prélevée sur les transactions.
- **Growfunding** : plateforme bruxelloise de «civic crowdfunding» ouverte aux projets de petite envergure ayant trait au dynamisme urbain en Région de Bruxelles-Capitale. Fonctionne sur base de contreparties participatives. Matchfunding possible.
- **Crowd'in** : plateforme belge de crowdfunding pour ASBL, coopératives et fondations sur laquelle vous pouvez récolter des dons, avec ou sans contreparties.
- **Leetchi** : plateforme permettant de récolter des dons pour un projet sous forme de cagnotte solidaire. Commission variable en fonction du montant récolté.
- **GoFundMe** : un des premiers sites de collecte de fonds au monde, lancé en 2010. Pas de frais de plateforme pour les associations.
- **KissKissBankBank** : pionnier du crowdfunding qui accueille également les bonnes causes et leurs projets solidaires.
- **HelloCrowd** : plateforme de crowdfunding de Hello bank !, en collaboration avec Ulule. Coaching personnalisé.
- **Ulule** : plateforme de financement participatif avec contreparties en nature qui met en relation des porteurs de projets avec des internautes souhaitant les soutenir. Multilingue et multi-devises.

.....
1 Source: «[Qu'est-ce que sont des certificats immobiliers ?](#)» BNPPARIBAS FORTIS

- **l'equity crowdfunding**: ce dernier concerne les entreprises établies en société mais non cotées. Il s'agit souvent de start up, de très petites entreprises mais aussi de sociétés coopératives à vocation sociale... Les investisseurs y font un apport en capital et, en échange de celui-ci, deviennent actionnaires ou coopérateurs;
- **le crowdlending (prêt participatif)**: ce type de financement permet de se financer sans passer par les banques, en bénéficiant de prêts de la part de particuliers et autres investisseurs, prêts assortis d'intérêts fondés sur les risques, sur la durée, sur l'objet et la nature des investissements envisagés... Contrairement à l'equity crowdfunding, le prêt participatif pourrait tout à fait être envisagé dans le financement d'un projet de logements inclusifs.



05 Disposer de logements auprès de fonds d'investissement immobilier à finalité sociale

Au cours des dernières années, certains fonds d'investissement à finalité sociale ont été mis sur pied par des partenaires financiers issus d'horizons divers.

Ils visent, entre autres, la mise à disposition d'immeubles de logement pour des publics fragilisés, dont le public des personnes avec un handicap.

Certaines associations constituées autour de projets de logements inclusifs pourraient s'adresser à ces fonds afin de développer des partenariats opérationnels: le fonds d'investissement construisant ou aménageant des logements et les confiant en gestion (dans des conditions préférentielles) à l'association appelée à accompagner ou à encadrer les personnes en difficultés.

S'inscrivent notamment dans cette perspective les fonds suivants:

INCLUSIO

Objectifs prioritaires:

l'acquisition, le développement et la gestion d'immeubles mis à la disposition de locataires à revenus faibles ou moyens

INCLUSIE INVEST

Objectifs prioritaires:

l'acquisition, le développement et la gestion de logements adaptés susceptibles d'être mis à la disposition de personnes présentant un handicap

06 Mobiliser des ressources (de nature diverse) auprès d'organismes caritatifs ou via des mécénats, dons ou apports

Nombre de porteurs de projet tentent de compléter leur financement en sollicitant dons et interventions auprès d'entreprises, de personnes privées, de fondations... Pour ce faire, il est fréquent :

- qu'ils organisent des **événements ou des opérations** afin de récolter des fonds ;
- qu'ils mettent au point des **campagnes de sensibilisation et d'information**, voire même de véritables campagnes «marketing», en s'appuyant sur les divers médias actuellement accessibles en particulier les réseaux sociaux ;
- qu'ils établissent des **dossiers présentant leur projet en détail** (dépliant de présentation, objectifs, coûts du projet, perspectives de développement...) et les adressent aux tiers susceptibles de participer au financement.

Certaines associations bénéficient également d'apports financiers ou en nature notamment dans le cadre de **legs**. Ces derniers peuvent notamment concerner des maisons, des immeubles ou des terrains susceptibles d'être valorisés dans le cadre de projets de logements inclusifs.

La Fondation Roi Baudouin peut aussi soutenir les porteurs de projets grâce à différents outils philanthropiques simples et accessibles :

Le compte de projet ...

caractéristiques principales:

- est ouvert par une association ayant son siège social en Belgique;
- porte sur un projet particulier, en-dehors de ses activités habituelles;
- porte sur un projet limité dans le temps;
- dispose d'un budget défini et clairement réalisable;
- l'association est en mesure d'organiser une collecte de fonds;
- l'association ne dispose pas elle-même de la possibilité d'émettre des attestations fiscales.

Le fonds des amis de ...

caractéristiques principales:

- est ouvert par des philanthropes pour un engagement sur le long terme;
- au bénéfice d'une organisation ayant son siège en Belgique et qui ne dispose pas de sa propre reconnaissance fiscale;
- dispose de son propre comité de gestion;
- soutien de projet illimité;
- objectif : récolter minimum 10.000 € de dons par an.

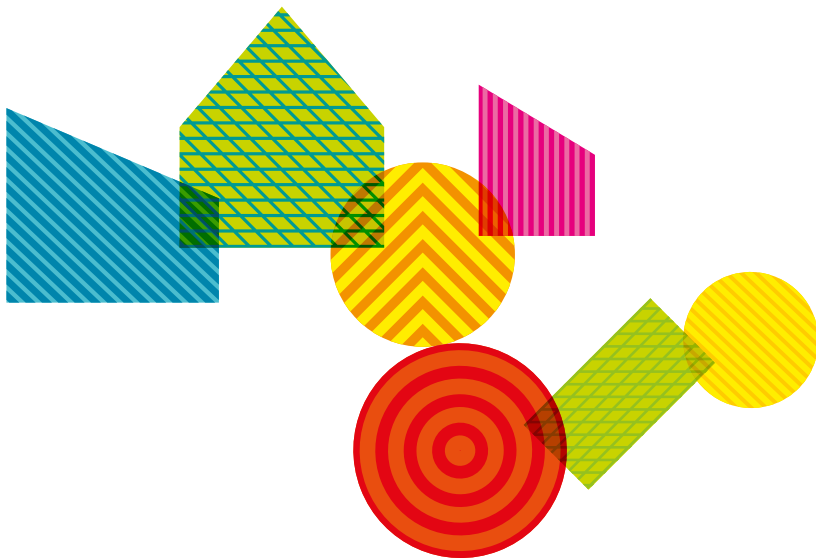
Le fonds nominatif

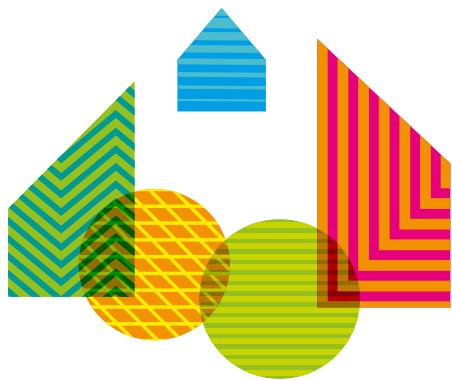
caractéristiques principales:

- est créé par un ou plusieurs particuliers, une association, une entreprise ou une fédération d'entreprises;
- son objectif est choisi par les fondateurs;
- peut être créé pour la pérennité ou une durée déterminée;
- est géré par son propre comité de gestion.

Le Centre de Philanthropie de la Fondation Roi Baudouin

peut aider les porteurs de projets à mettre en place ces différentes formules de mobilisation de ressources financières.





01	Occuper un logement inclusif au titre de locataire, colocataire, voire comme bénéficiaire d'un droit d'habitation auprès d'un propriétaire privé ou public	93
02	Occuper un logement inclusif au titre de locataire, colocataire, voire comme bénéficiaire d'un droit d'habitation d'une entité juridique créée spécifiquement dans le cadre du projet	97
03	Occuper un logement inclusif via une convention de prêt à usage	100
04	Occuper un logement inclusif au titre de propriétaire	102
	Avantages fiscaux généraux	103
	Avantages fiscaux spécifiques pour les personnes présentant un handicap	104
	Occupation d'un bien dans le cadre d'un démembrement de propriété	105

05

Quel statut pour les occupants d'un logement inclusif?

Occuper un logement inclusif pose immédiatement la question du statut de cette occupation.

- Y être locataire?
- En être propriétaire?
- Y disposer d'un droit d'habitation?
- Comment et dans quel cadre?

01 Occuper un logement inclusif au titre de locataire, colocataire, voire comme bénéficiaire d'un droit d'habitation auprès d'un propriétaire privé ou public

Première voie envisageable: la personne avec un handicap accède à un logement inclusif au titre de locataire, de colocataire ou comme bénéficiaire d'un droit d'habitation auprès d'un propriétaire privé ou public.

La première étape d'une recherche d'un logement locatif privé s'effectue selon les voies classiques: bouche à oreille, petites annonces, sites internet... Elle tient évidemment compte du type de handicap de la personne, de l'équipement et de l'aménagement requis, de l'environnement qui lui serait le plus propice...



Devenir locataire implique d'assumer les contraintes du bail ou du contrat et principalement le **loyer**. Cela présume que la personne dispose de **ressources financières récurrentes**: en l'occurrence des revenus du travail, des allocations de remplacement, voire des rentes parentales¹ ou les bénéfices d'une assurance vie².

Le locataire, colocataire ou titulaire du droit d'habitation doit également entretenir le bien en bon père de famille et assumer l'ensemble des charges: assurance locataire, charges communes éventuelles, charges privatives (consommations énergétiques et eau, redevance(s) TV/Internet, taxes déchets, entretiens courants des équipements...). Le propriétaire est, pour sa part, responsable des grosses réparations et des gros entretiens. Le précompte immobilier lui est aussi imputable mais la réduction du précompte immobilier obtenue par le propriétaire doit bénéficier à la personne avec un handicap par une réduction du loyer.

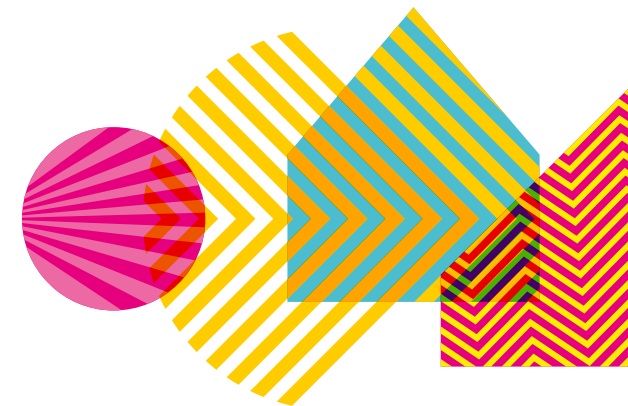
Ainsi que souligné par ailleurs, la location peut parfois s'insérer dans le logement «public» (sociétés de logements sociaux, logements loués par le Fonds du Logement³, Agences Immobilières Sociales, logements mis à disposition par les communes, CPAS ou régies communales...). Le secteur public a pris conscience de

- 1 La rente alimentaire ou pension alimentaire est une somme d'argent que l'on verse régulièrement (par exemple, mensuellement ou annuellement) à un proche (enfant, parent, ex-conjoint...) qui ne peut subvenir lui-même à ses propres besoins.
- 2 Les parents d'enfants handicapés peuvent par exemple souscrire une assurance «décès», destinée à garantir le versement d'un capital ou d'une rente à un bénéficiaire désigné (l'enfant handicapé) en cas de décès du souscripteur/assuré (le parent), quelle que soit la date du décès. Des formules «mixtes», combinant assurance en cas de vie et assurance en cas de décès, existent également; elles permettent la constitution d'une épargne et le versement d'un capital ou d'une rente à un bénéficiaire désigné. L'assureur verse le capital ou la rente au parent/assuré s'il est toujours en vie au terme du contrat, ou au bénéficiaire désigné (l'enfant handicapé) si le parent est décédé.
- 3 Dans le cadre de leurs missions «Aide locative», les Fonds des trois Régions mettent à disposition un certain nombre de logements susceptibles d'accueillir des personnes avec un handicap.

la nécessité de l'inclusion et a réservé, dans les programmes, des logements pour personnes avec un handicap (PMR notamment). L'attribution d'un logement public est soumise à des conditions d'accès particulières, lesquelles diffèrent selon les opérateurs et selon les Régions; le plus souvent, elle présume de poser un dossier de candidature.

Dans le cadre d'une **colocation**, il est recommandé, voire obligatoire¹, d'établir un **pacte de colocation** fixant les règles en matière de répartition et de prise en charge du loyer, de contribution aux charges, les conditions de sortie,...

En Wallonie, le nouveau «bail colocataire» se caractérise par la solidarité entre les colocataires, par la faculté qui leur est accordée de mettre fin au bail avant terme à condition qu'un remplaçant soit trouvé (faute de quoi des indemnités sont dues aux autres colocataires), et par l'obligation de définir explicitement les engagements de chacun et les modalités de fonctionnement de la communauté.



-
- 1 Cfr. Wallonie: le nouveau dispositif portant notamment sur le bail de colocation est entré en application en Wallonie le 1^{er} septembre 2018 (décret du 15/03/2018). De tels dispositifs existent également en Région de Bruxelles-Capitale. Ils n'existent pas de pacte de colocation en Flandre.

De manière générale, le pacte de colocation garantit une sécurité juridique aux locataires et permet de conserver son statut d'isolé. Dans cet arrêt important, la Cour estime que **l'avantage socio-économique de la cohabitation est insuffisant que pour considérer les habitants comme des cohabitants** et souligne que pour qu'elles soient considérées comme telles, il faut aussi que les personnes concernées effectuent ensemble les tâches, activités et autres tâches ménagères – comme l'entretien de l'habitation et éventuellement, son aménagement, les lessives, les courses, la préparation des repas – et qu'elles apportent éventuellement des moyens financiers y afférents. Dès lors que l'on peut démontrer qu'outre le partage de la location et des charges locatives, les autres frais sont bien supportés par chaque individu, les habitants peuvent conserver leur statut «social» d'isolé.



02 Occuper un logement inclusif au titre de locataire, colocataire, voire comme bénéficiaire d'un droit d'habitation d'une entité juridique créée spécifiquement dans le cadre du projet

Comme abordé dans la [Fiche 3](#), il est possible aussi de créer une association, une fondation voire même une société commerciale pour porter un projet de logement inclusif.

L'intérêt de cette solution est d'assurer la pérennité de l'occupation pour la personne avec un handicap, en ce compris après le décès éventuel des parents ou des proches.

L'entité juridique peut être mise sur pied par l'occupant lui-même (ou les occupants eux-mêmes), par leur famille et/ou par des proches qui se réuniraient autour d'un but commun.

La forme retenue (asbl, fondation, société) sera dépendante, outre de la philosophie du projet, de la **taille de l'investissement**. Ainsi, il ne serait pas réaliste de créer une société classique pour n'y placer qu'un seul appartement inclusif.

- Pour rappel, association sans but lucratif et fondation sont soumises à des règles de gouvernance assurant la protection de l'institution elle-même et sécurisant la réalisation du but social. Elles présentent aussi l'avantage de ne pas être soumises à l'impôt, sauf exceptions. Les sources de financement peuvent aussi s'avérer plus larges du fait du but social poursuivi et principalement par le biais des dons ou prêts avantageux que ces institutions pourront recevoir.
- Il est également possible d'envisager une société organisée par le Code des sociétés dont le type peut aller de la société patrimoniale appartenant à une famille, par exemple lorsque cette famille souhaite assurer la protection de l'occupant, jusqu'à un instrument coopératif, par exemple dans le cadre d'un habitat groupé, plus proche d'un objectif commun à plusieurs occupants ou leurs familles.

Dans tous ces cas, se posera la question de l'équilibre à trouver entre les coûts générés par l'acquisition du bien immobilier et/ou sa construction ou rénovation et les moyens de financement, d'une part et le loyer à payer par l(les) occupant(s), d'autre part. Autrement dit, et le loyer pourra être fixé en fonction de l'équilibre à réaliser au sein de cette association, fondation ou société entre les fonds empruntés, les charges à supporter et les loyers. En d'autres termes, les loyers pourront être limités si le financement a été en partie assuré par un apport de l'immeuble et en partie par un emprunt de très long terme.



03 Occuper un logement inclusif via une convention de prêt à usage

Une autre formule envisageable, en particulier dans le cadre des relations «parents-enfants», est la mise à disposition d'un logement pour un tiers. Celui-ci peut s'en servir dans un but bien déterminé, à charge de le restituer après usage.

Dans la mesure où ce prêt est gratuit et constitue un service rendu, on parlera d'un contrat de prêt à usage ou commodat, spécialement organisé par les articles 1875 à 1891 de notre Code Civil.

Il ne s'agit donc pas d'un bail (puisqu'il n'y a pas de loyer), ni d'un droit d'usufruit (le commodat est un droit personnel, et le titulaire de ce droit ne peut pas donner le bien en location).

On parlera donc d'un prêteur et d'un emprunteur.

En cas de prêt d'immeuble à usage d'habitation, il est possible de stipuler qu'il **prendra fin, soit après telle période, soit, et pourquoi pas, au décès de l'emprunteur.**

Pour qu'un contrat de commodat soit valable entre les parties et opposable aux tiers, il doit être bien rédigé en veillant à:

- préciser que le prêt est consenti à telle personne déterminée;
- décrire les lieux mis à disposition (une chambre à l'étage, par exemple, avec l'usage des parties communes telles que salle de bains ou cuisine);
- lister les objets mobiliers qui garniront le bien de manière à conserver la preuve de leur propriété dans le chef du prêteur;
- confirmer que cet usage est gratuit (élément essentiel du commodat).

Il est par ailleurs conseillé de donner une date «certaine» au contrat ainsi conclu; soit par la formalité de l'enregistrement du contrat (coût: 25 € outre 10 € de timbres fiscaux), soit par l'authentification de cette convention par acte notarié obligatoirement enregistrée.

04 Occuper un logement inclusif au titre de propriétaire

En raison de considérations successorales ou des difficultés de financement, il est relativement peu fréquent que l'occupant avec un handicap devienne propriétaire personnellement du logement, s'il en est capable.

Le cas peut toutefois se présenter:

- soit que la personne se porte acquéreur d'un immeuble ou d'un logement, via des moyens propres et/ou un financement;
- soit qu'elle dispose d'un tel bien suite à une donation ou dans le cadre d'un héritage.

Être propriétaire suppose non seulement d'être en mesure de faire face, outre aux éventuelles mensualités, au précompte immobilier, aux charges courantes ainsi qu'aux frais de rénovation et aux gros entretiens. Elle induit néanmoins la détention d'un actif éventuellement valorisable.

L'acquisition de l'immeuble au moyen d'un crédit permet également d'accéder **aux avantages fiscaux ordinaires suivant les règles propres à la Région où réside le contribuable, lesquelles règles ont profondément évolué avec le transfert de la compétence aux Régions (1^{er} janvier 2016).**

Avantages fiscaux généraux

Compte tenu de la complexité des situations en présence, seuls les avantages liés aux financements conclus **récemment** sont évoqués ci-après.

En Région wallonne, le bonus logement a été remplacé par le «Chèque Habitat», soit une réduction d'impôt convertible, s'il échet, en crédit d'impôt, dont les spécificités majeures sont les suivantes:

- le «chèque habitat» est inversement proportionnel aux revenus nets imposables; au-delà d'un certain plafond (81.000 € indexé), il est même nul; il tient néanmoins compte du nombre d'enfants à charge, un enfant avec un handicap comptant pour deux enfants;
- il vise à soutenir l'achat ou la construction de la première habitation propre, sauf situation spécifique tel qu'usufruitier ou nu propriétaire, et non la construction d'extension ou de travaux ultérieurs;
- il est limité à la somme des intérêts et des amortissements de capital de l'emprunt hypothécaire et des primes de l'assurance solde restant dû payés dans le courant de l'année concernée;
- le montant diminue de moitié après 10 ans et s'éteint après 20 ans.

En Flandre, les nouveaux emprunts tombent sous le bonus logement intégré jusque fin 2019.

Dans son accord gouvernemental 2019-2024, le Gouvernement Flamand annonce la disparition du bonus logement intégré à partir de 2020.

La Région de Bruxelles-Capitale a, pour sa part, supprimé le bonus logement et ne l'a pas remplacé par un autre avantage fiscal pour les emprunts pour habitation propre puisqu'elle a privilégié une réduction conséquente des droits d'enregistrement.

Rappelons que les intérêts de tout prêt à finalité immobilière ou mobilière demeurent déductibles des revenus immobiliers.

Avantages fiscaux spécifiques pour les personnes avec un handicap

La législation wallonne prévoit les réductions suivantes:

- la personne avec un handicap a droit à une réduction fixe de 125 € du précompte immobilier pour l'habitation qu'elle occupe personnellement;
- une réduction du précompte immobilier de 250 € est également accordée au chef de famille qui:
 - soit a une personne avec un handicap à charge (enfant ou autre);
 - soit cohabite avec un conjoint avec un handicap.

Le régime bruxellois prévoit une réduction de 10% du précompte immobilier pour la personne avec un handicap pour l'habitation qu'elle occupe personnellement et de 20% pour le chef de famille qui a une personne avec un handicap à charge ou qui cohabite avec son conjoint avec un handicap. La personne avec un handicap doit être domiciliée dans l'habitation.

En Flandre, la personne reconnue handicapée¹ bénéficie d'une réduction forfaitaire du précompte immobilier, laquelle est fonction du nombre d'enfants à charge et de l'exercice.

Occupation d'un bien dans le cadre d'un démembrement de propriété

Des situations plus élaborées peuvent être mises en place qui donnent une sécurité proche de celle du propriétaire et qui assurent la pérennité de l'occupation, en organisant, par exemple, un **démembrement du droit de propriété**.

.....

¹ Personne présentant une invalidité d'au moins 66%, ou une baisse de ses facultés d'au moins 1/3 ou encore une perte d'autonomie de min 9 points

Un tel démembrement vise à scinder la nue-propriété d'un bien immobilier de son usufruit.

Chacune des parties a des droits et des obligations propres.

- **L'usufruitier** possède la **jouissance du bien**. Il peut l'habiter comme le louer, en partie ou dans sa totalité. Dans l'hypothèse d'une location, les revenus de la location lui reviennent intégralement, sauf si une répartition est prévue dans le contrat. Il a également l'obligation de restituer ou de laisser le bien au nu-propiétaire dans l'état dans lequel il l'a reçu. L'usufruitier est tenu au paiement du précompte immobilier et de l'ensemble des frais courants comme un locataire.
- **Le nu-propiétaire** doit, de son côté, assurer une jouissance paisible et prendre en charge les réparations et rénovations concernant le gros œuvre. Au terme de l'usufruit (c'est-à-dire au décès de l'usufruitier ou au terme de la période conventionnelle convenue ex. 20 ou 30 ans), il retrouve la pleine propriété du bien.

Dans la perspective d'un logement inclusif, il est donc possible de prévoir qu'une personne avec un handicap reçoive (voire même acquière) un **usufruit** lui garantissant une occupation à vie du bien. À défaut d'une occupation personnelle de ce bien, il bénéficierait du revenu du loyer, lequel pourrait lui permettre de prendre en charge le coût d'un autre logement plus approprié.

Le bénéficiaire peut aussi recevoir (ou acquérir) un **droit d'habitation**. Ce dernier se définit comme le droit d'habiter le bien grevé et de profiter des accessoires du bien tels que les jardins, par exemple. Avec le droit d'habitation, l'occupation du bien est donc bien garantie mais l'occupant ne pourra bénéficier des revenus éventuels si jamais le logement était mis en location.

Ces diverses solutions présentent l'avantage de réduire le coût de l'immeuble en cas d'acquisition mais sont surtout et souvent mises en place à l'occasion d'une **planification successorale**.

Une fois encore, elles permettent, notamment, à des parents de (grands) enfants avec un handicap de s'assurer qu'après leur décès, leurs enfants seront bien en mesure de demeurer au sein du logement mis à leur disposition ou créé pour eux (leur(s) frère(s) ou sœur(s) disposant, par exemple, de la nue propriété).



01 Bénéficiaire de l'appui d'un service d'accompagnement agréé	113
Où trouver un tel service	114
À quel coût?	115
02 Faciliter la vie quotidienne des personnes avec un handicap grâce à l'assistance ponctuelle de services externes	116
Les aides familiales	117
Les aides ménagères sociales et autres intervenants sociaux	118
Les titres services	119
Les soins infirmiers à domicile	120
Les visites à domicile pour les personnes isolées	120
03 Accompagner au quotidien les personnes en situation de handicap	121
Les cohabitants valides	121
Les gardes à domicile	122
Les encadrants recrutés directement par les porteurs de projet comme «salariés»	123
La gestion déléguée à une structure spécialisée	126
Choix d'implémentation en Flandre:	126
– Demander soi-même un permis	126
– Initiative parentale sans permis	127
– Collaboration avec un prestataire de soins agréé	128



06

Comment concevoir et mettre en place l'accompagnement des habitants d'un logement inclusif; à quel prix?

Pour que l'intégration par le logement soit une réussite ou plus exactement pour maximiser les chances de réussite du projet, il est essentiel de réfléchir très tôt à la manière dont les occupants vont être accompagnés, soutenus, aidés au quotidien en fonction des difficultés qu'ils rencontrent et des spécificités non seulement de leur situation mais également de celle de leurs proches.

Autrement dit, il convient de déterminer, en fonction du handicap de la personne et de son degré de dépendance:

- **pour quels actes** (se lever, prendre soin de soi, faire des courses (physiques ou via e-shop), préparer des repas, se nourrir, entretenir le logement et les éventuels espaces verts...) elle a besoin d'une assistance;
- **à quelle fréquence** (plusieurs fois par jour, quotidiennement, x fois par semaine...);
- **qui** peut assumer ces tâches (les proches, des bénévoles, des professionnels);
- **à quel prix.**

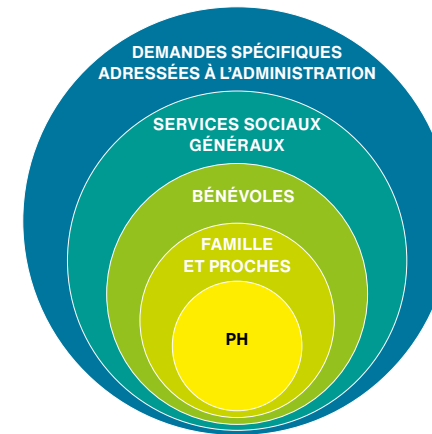
Il importe également de définir qui va assumer la **gestion quotidienne de l'infrastructure immobilière, la coordination et la planification** des interventions ainsi que la gestion des divers aspects financiers (suivi et paiement des factures, des assurances, des emprunts souscrits, du précompte immobilier...) et des obligations administratives.

En Flandre, le budget personnalisé est un pilier important de la nouvelle politique de soutien aux personnes avec un handicap, décrite dans le Plan de perspective 2020. Ce plan met l'accent sur les soins

et le soutien partagés, l'inclusion, la gestion axée sur la demande et l'autogestion. Les soins et le soutien aux personnes avec un handicap constituent une responsabilité partagée.

Cinq cercles concentriques illustrent cette responsabilité partagée.

La personne avec un handicap est au centre des cercles. Les cercles représentent les différentes sources possibles de soutien pour la personne. Ils peuvent être utilisés indifféremment et indépendamment les uns des autres pour répondre aux besoins spécifiques de la personne avec un handicap.



- **CERCLE 1**
les soins personnels
(soins et soutien que la personne avec un handicap assure elle-même)
- **CERCLE 2**
les soins d'usage (soins et soutien quotidiens donnés par les membres de la famille vivant avec la personne avec un handicap)
- **CERCLE 3**
le soutien et les soins de la famille, des amis et des connaissances qui ne vivent pas avec la personne avec un handicap
- **CERCLE 4**
la prise en charge professionnelle assurée à tous les citoyens: assistance sociale générale (CAW), prise en charge de la famille, aide au nettoyage, prise en charge des enfants,...
- **CERCLE 5**
le soutien et les soins professionnels, remboursés par le VAPH

Une telle approche vise à identifier et surtout à définir la place et le rôle de chacun des «intervenants» autour de la personne concernée: *qui intervient ou accompagne, quand, comment, dans quelle(s) condition(s)?*

Même si elle a été formellement mise en œuvre dans une seule des trois Régions, elle constitue un support particulièrement intéressant dans la perspective des personnes avec un handicap en logement inclusif.

La présente fiche propose aux porteurs de projet diverses pistes – en particulier au niveau des services sociaux généraux - et précise, dans la mesure du possible, le coût relatif de chacune d'entre elles.

Compte tenu de la spécificité de l'approche en Flandre, un paragraphe particulier lui est consacré.



01 Bénéficiaire de l'appui d'un service d'accompagnement agréé

Divers services bénéficiant d'un agrément régional peuvent être sollicités afin de faciliter la mise en autonomie des personnes concernées. Comme leur titre l'indique, ces services ont vraiment pour objectif d'accompagner, faciliter et guider la recherche de solutions opportunes, l'identification d'intervenants, les prises de contacts.

Leurs interventions peuvent prendre des formes diverses:

- mise en place d'un **réseau d'aide à la vie quotidienne** en fonction des besoins identifiés (aides familiales, service infirmier, service de transport, service de guidance budgétaire...);
- **facilitation, voire même accompagnement, des démarches administratives après des services institutionnels** (agence en charge des personnes avec un handicap, mutuelle, caisse d'allocations familiales, CPAS local, ONEM et caisse de versement des allocations de chômage, ...);
- au besoin: **intermédiation** auprès des services sociaux de ces organismes institutionnels;
- aide à la recherche de structures susceptibles de proposer des **formations adaptées** et/ou un accompagnement vers l'emploi;
- recherche d'activités de loisirs adaptées au type de handicap; orientation vers des groupes, des clubs, des ateliers...

Les services sont, selon les cas, généralistes ou au contraire spécialisés, soit sur la base des handicaps des personnes accompagnées (par exemple, cécité, surdité, sclérose...), soit en fonction des missions prises en charge (par exemple, l'organisation d'activités de loisirs).

Il est opportun de préciser que certains de ces services ont également créé des logements «accompagnés» au sein desquels des personnes avec un handicap peuvent être hébergées pour une durée limitée éventuellement renouvelable, dans le but d'accroître leur autonomie et de soutenir leur choix de lieu de vie ultérieur.

OÙ TROUVER UN TEL SERVICE?

RÉGION DE BRUXELLES CAPITALE	FLANDRE & RBC (personnes d'expression néerlandophone)	WALLONIE
PROCÉDURE ADMINISTRATIVE		
<p>Demande d'intervention à introduire directement auprès du <u>service d'accompagnement</u> privilégié. L'aide apportée devra faire l'objet d'une convention écrite entre le service d'accompagnement et le bénéficiaire (ou son représentant légal).</p>	<p>Demande à introduire auprès d'un des <u>5 services des Plans de soutien (DOP)</u>. Conditions: - avoir moins de 65 ans; - être reconnue comme personnes handicapée par le VAPH; - résider en Flandre ou en RBC. Durée maximale de l'accompagnement: 12 mois</p>	<p>Dossier de demande d'intervention d'un <u>service d'accompagnement</u> agréé à introduire auprès d'un bureau régional de l'AViQ accompagné d'une attestation de handicap. Par la suite, le service pressenti doit fournir au bureau régional un document décrivant les grands axes de la prise en charge nécessaire en fonction des besoins du demandeur.</p>

À QUEL COÛT?

RÉGION DE BRUXELLES CAPITALE	FLANDRE & RBC (personnes d'expression néerlandophone)	WALLONIE
COÛT DES INTERVENTIONS		
<p>Montant de l'intervention au titre de l'accompagnement général: entre 1,70 € et 17,00 €/mois.</p>	<p>Intervention de base gracieuse, à savoir: - identification des questions et interrogations; - recherche des modalités de soutien appropriées; - mise sur pied d'un plan de soutien réaliste. Tout soutien accru doit être intégré dans un «Persoonsvolgend Budget» (PVB), le budget personnalisé.</p>	<p>Montant maximal: 35,71 €/mois</p>

Il est utile de signaler que **certaines asbl** proposent également aux parents de personnes avec un handicap ou à ces personnes directement, des services d'écoute, d'entraide ou même de coaching. Leur but est d'apporter des réponses aux multiples questions que soulèvent l'autonomisation, la vie quotidienne, les passages de vie clés, la mise sur pied d'un projet concret...

Enfin, signalons que les APL/AIPL peuvent apporter un soutien dans l'accompagnement des habitants et/ou du collectif, cela fait partie de leurs missions.

02 Faciliter la vie quotidienne des personnes avec un handicap grâce à l'assistance ponctuelle de services externes

Si la très grande majorité des personnes avec un handicap se retrouvant au sein d'un logement inclusif ne sont pas en mesure d'assumer seules diverses tâches de la vie quotidienne et/ou requièrent des soins, une présence permanente sur place ou à proximité immédiate n'est pas toujours requise.

Divers services «d'aide à domicile» peuvent leur apporter l'assistance nécessaire afin de leur permettre de vivre de manière autonome ou la plus autonome possible. Ces services sont listés ci-après.

Les aides familiales LES SERVICES PROPOSÉS

Les aides familiales interviennent directement au domicile des personnes avec un handicap, âgées ou en difficultés. Elles peuvent assister celles-ci pour les soins d'hygiène et soins personnels, les courses, les tâches ménagères au sein du domicile (linge, suivi général du logement...), la distribution de repas... Les aides familiales veillent à interagir avec les autres intervenants éventuels et assurent un suivi «quotidien» des personnes aidées et de leur bien-être. La fréquence des visites est fixée en fonction des besoins.

QUI ET À QUEL COÛT?

RÉGION DE BRUXELLES CAPITALE	FLANDRE & RBC (personnes d'expression néerlandophone)	WALLONIE
LISTE DES SERVICES AGRÉÉS ET SUBVENTIONNÉS		
<u>Liste des services d'aide à domicile agréés</u> par la Commission Communautaire Française (COCOF)	<u>Liste des services d'aide à domicile reconnus</u>	<u>Liste des Services agréés d'Aide aux Familles et aux Aînés (SAFA)</u>
COÛT DES PRESTATIONS		
Tarifs établis par les services agréés sur la base d'un barème officiel dressé pour l'ensemble des services d'aide à domicile agréés par la COCOF (0,74 € à 7,84 €/h en 2018).	Barème fixé par la Communauté flamande: tarif fonction du revenu des ménages et de leur composition.	Tarifs établis par les services agréés sur la base d'un barème officiel dressé pour l'ensemble des services d'aide à domicile (0,87 à 7,81 € en 2018). Max 10% pour couverture des frais administratifs et de déplacement. Intervention mutuelliste partielle dans certains cas.

Les aides ménagères sociales et autres intervenants sociaux

LES SERVICES PROPOSÉS

Les aides ménagères sociales se rendent au domicile des personnes «fragilisées» (y compris les personnes avec un handicap) afin de prendre en charge, en leur présence, des tâches d'entretien du logement, la gestion du linge... Elles veillent également à leur santé et à leur sécurité en jouant un rôle de relais et de prévention.

Certains services agréés proposent également aux bénéficiaires les interventions d'ouvriers polyvalents (pour les travaux de maintenance et/ou d'aménagement du domicile et des alentours: travaux de petite menuiserie, peinture, tapissage, adaptation du domicile, certains types de nettoyage exceptionnel, tonte des pelouses, bêchage du potager, entretien des haies et des plantations...) et même de chauffeurs.

QUI ET À QUEL COÛT?

RÉGION DE BRUXELLES CAPITALE	FLANDRE	WALLONIE
LISTE DES SERVICES AGRÉÉS ET SUBVENTIONNÉS		
Liste des services d'aide à domicile agréés par la Commission Communautaire Française (COCOF)	Liste des services d'aide à domicile reconnus	Liste des Services agréés d'Aide aux Familles et aux Aînés (SAFA)
COÛT/HEURE PRESTÉE		
Tarifs établis par les services agréés sur la base d'un barème officiel dressé pour l'ensemble des services d'aide à domicile agréés par la COCOF (0,74 € à 7,84 €/h en 2018).	Barème fixé par la Communauté flamande: tarif fonction du revenu des ménages et de leur composition ¹ .	Tarifs établis par les services agréés sur la base d'un barème officiel dressé pour l'ensemble des services d'aide à domicile. Max 10% pour frais administratifs et de déplacement.

.....

1 Tarif horaire généralement fixe dans le cas des ouvriers polyvalents

Les titres-services

LES SERVICES PROPOSÉS

Le système des titres-services permet de payer des prestations ménagères à des sociétés de services agréées susceptibles d'intervenir pour tout un chacun. Ce sont ces dernières qui emploient les travailleurs qui viennent à domicile pour s'occuper de l'entretien du ménage, des lessives et des repassages, du raccommodage de linge et dans certains cas, des courses et de la cuisine.

Les prestations peuvent également porter sur le transport de personnes à mobilité réduite.

QUI ET À QUEL COÛT?

La gestion des titres-services est régionalisée depuis quelques années. Les conditions d'agrément et les conditions financières (coûts et avantages fiscaux) sont donc maintenant fixées par les Régions. Plusieurs milliers de sociétés sont agréées à travers le pays.

RÉGION DE BRUXELLES CAPITALE	FLANDRE & RBC (personnes d'expression néerlandophone)	WALLONIE
COÛT/HEURE PRESTÉE		
9 €/heure pour les 400 premières heures et 10 €/heure pour les 100 heures suivantes. Les personnes avec un handicap peuvent commander jusqu'à 2000 titres-services par an au prix de 9€.		
RÉDUCTION D'IMPÔT		
1,35 € par titre-service pour les 156 premiers titres-services achetés (montant par personne).	2,70 € par titre-service pour les 156 premiers titres-services achetés (montant par personne).	0,9 € par titre-service pour les 150 premiers titres-services achetés (montant par personne).

Les soins infirmiers à domicile

LES SERVICES PROPOSÉS

L'infirmier à domicile assume de multiples prestations. Il assure, sur prescription médicale, divers soins infirmiers et d'hygiène générale. Il veille au suivi thérapeutique et à l'administration des traitements. Il suit l'état de santé au jour le jour du patient et fait appel, au besoin, aux médecins. Il joue généralement aussi un rôle de personne de confiance pour les proches.

À QUEL COÛT?

Dans la plupart des cas, seul le ticket modérateur des prestations de soins infirmiers à domicile est mis à charge du patient, du moins dès lors que ces prestations peuvent être couvertes par une intervention de la mutualité (ce qui suppose qu'une prescription médicale ait été établie¹). Pour les bénéficiaires de l'intervention majorée (BIM) ou du statut Omnio, le ticket modérateur est peu élevé, voire inexistant.

Les visites à domicile pour les personnes isolées

LES SERVICES PROPOSÉS

La Croix Rouge de Belgique a mis sur pied le service Hestia. L'objectif est de proposer une visite hebdomadaire aux personnes isolées (en particulier, personnes âgées et/ou personnes avec un handicap) afin de leur permettre de (re)nouer des liens sociaux; des petits services peuvent aussi être rendus à l'occasion.

À QUEL COÛT?

Il s'agit d'un service gratuit, pris en charge par des bénévoles.

.....
1 Sauf dans le cas des toilettes

03 Accompagner au quotidien les personnes en situation de handicap

Certaines personnes avec un handicap requièrent d'avoir (quasi) en permanence à leur côté ou à proximité immédiate une assistance et/ou un encadrement.

En fonction des difficultés rencontrées, il est possible d'envisager différentes formules afin d'aider les proches dans cet accompagnement et élargir les modalités d'intervention.

Les cohabitants valides

Plusieurs réalisations d'habitats groupés sont fondées sur la coexistence de personnes valides¹ et de personnes avec un handicap.

Cette formule, fondée sur la solidarité, contribue à la pérennisation d'une présence sur place (par exemple, la nuit) et au partage des tâches (notamment, aux tâches malaisées ou impossibles à prendre en charge par les personnes avec un handicap). Il peut s'agir d'une voie intéressante à envisager dans le cadre de la conception du logement inclusif.

.....
1 Étudiants, jeunes travailleurs, jeunes seniors...

Les gardes à domicile

LES SERVICES PROPOSÉS

L'objectif des gardes à domicile est d'assurer, le jour et/ou la nuit, en complémentarité avec l'entourage du bénéficiaire ou d'autres prestataires, une présence active et sécurisante pour les personnes (quasi) incapables de se déplacer seules hors de leur domicile.

Il s'agit aussi d'apporter – au besoin – une aide pour les actes de la vie quotidienne (prendre un repas, se soigner, s'habiller, se changer, refaire le lit, aller en promenade, se détendre...).

RÉGION DE BRUXELLES CAPITALE	FLANDRE	WALLONIE
LISTE DES SERVICES AGRÉÉS ET SUBVENTIONNÉS		
Liste de services disponibles	Liste de services de gardes à domicile reconnus	Liste de services disponibles

À QUEL COÛT?

COÛT HORAIRE DES PRESTATIONS		
Les tarifs sont variables en fonction du moment de la prestation (en journée ou la nuit, en semaine ou le week-end) ainsi que selon le statut de la personne (OMNIO, BIM...). Des interventions mutuellistes peuvent être sollicitées au cas le cas.	Les <u>tarifs</u> varient selon les prestataires et selon le type de prestations (nuit, WE...). Des interventions mutuellistes peuvent être sollicitées au cas le cas.	Les tarifs sont fonction du moment de la prestation (jour/nuit), du statut de la personne (BIM/NON BIM), de l'affiliation mutuelliste...

Les encadrants recrutés directement par les porteurs de projet¹ comme «salariés»

Pour assurer une assistance plus conséquente et plus permanente encore aux personnes avec un handicap, le recrutement direct de personnel peut ou même doit être envisagé dans divers cas. On parle notamment de faire appel à **un(e) auxiliaire de vie ou à un(e) assistant(e) de vie**.

Une telle présence doit être soigneusement réfléchié quant à ses impacts relationnels et être intégrée dans le projet d'hébergement, notamment afin de prévoir une pièce ou même un lieu de vie approprié pour les accompagnants lorsque ces derniers sont présents la nuit.

LES PRÉ-REQUIS

Devenir employeur expose les porteurs de projet à diverses obligations préalables telles que:

- s'enregistrer auprès de l'ONSS en tant qu'employeur;
- contracter une assurance accidents du travail (accidents survenus sur le lieu de travail ainsi que pendant le trajet entre le domicile et le lieu de travail);
- s'affilier à un service externe pour la prévention et la protection au travail;
- s'affilier à une caisse d'allocations familiales;
- établir le contrat de travail du travailleur et le faire signer par les parties;
- établir et mettre à disposition le règlement de travail;
- à l'entrée en fonction du travailleur, faire immédiatement une déclaration électronique auprès de l'ONSS – la DIMONA (Déclaration Immédiate Onmiddellijke Aangifte);
- chaque trimestre, transmettre une déclaration à l'ONSS (Dmfa) et verser à l'ONSS les cotisations sociales requises.

.....
1 voire même par les personnes avec un handicap directement

Il est largement recommandé de faire appel à un **secrétariat social pour employeur**. Ce dernier prend en charge nombre d'obligations administratives légales, le calcul des salaires, des cotisations sociales et des précomptes professionnels, le paiement des cotisations et des précomptes, l'établissement des relevés périodiques, le contrôle de prestations (congrés et absences, maladies...),...

Il informe l'employeur quant à la commission paritaire dont il relève et aux obligations conséquentes (salaires minima légaux, autres avantages financiers à accorder, nombre de jours de vacances annuelles, temps de travail maximum, ...).

Il conseille l'employeur eu égard au statut du travailleur, au temps de travail et à la répartition de celui-ci, aux aides à l'emploi accessibles, aux possibilités de réduction(s) de cotisations sociales...

LES SERVICES PROPOSÉS

Il appartient à l'employeur de définir les tâches et responsabilités dévolues aux accompagnants et encadrants. Pour ce faire, un **profil de fonction** est généralement établi. Ce dernier fait état des exigences éventuelles en termes de diplôme(s), de certification(s), d'expérience, de permis de conduire¹...; il décrit **les missions dévolues** au salarié avec les attentes y associées en termes de savoir², de savoir-faire³ et de savoir-être⁴.

.....

1 Notamment pour assurer une fonction de chauffeur de personnes à mobilité réduite

2 **SAVOIR** = ensemble des connaissances de base requises afin d'être en mesure d'exécuter la tâche décrite, que ces connaissances soient d'ordre théorique (ex. connaissance de la grammaire et de l'orthographe de la langue française) ou pratique (ex. connaissance de l'organisation)

3 **SAVOIR FAIRE** = compétences opérationnelles nécessaires pour mener à bien les tâches en maîtrisant les outils et technologies y associés (ex. outils bureautiques)

4 **SAVOIR ÊTRE** = attitudes attendues dans le chef des agents; savoir-être est *le «terme communément employé pour définir un savoir-faire relationnel, c'est-à-dire, des comportements et attitudes attendus dans une situation donnée. (Source: AFNOR)»*; il s'agit «de savoir comment se comporter, trouver la conduite appropriée à l'emploi considéré, c'est-à-dire adopter les comportements et attitudes attendus dans une situation donnée».

Fréquemment, l'accompagnement de personnes en situation de handicap est confié à des éducateurs, à des aides soignant(e)s, à des aides familiales... Leur rôle et tâches sont multiples et définies au cas le cas. Elles incluent parfois la planification d'activités de jour, en sus des tâches quotidiennes.

À QUEL COÛT?

Le coût total est évidemment fonction du nombre de personnes employées et de leur temps de travail, de leur âge, de leur niveau de formation, du niveau de leur salaire brut, ... et des interventions publiques éventuellement obtenues. Le budget annuel minimal pour une personne à temps plein varie en fonction de l'âge de la personne, de son diplôme, de son expérience professionnelle et références.

Il s'entend que **lorsque le projet de logement inclusif est porté par un service reconnu, agréé et subventionné¹** par une des Régions ou communautés du pays, des normes d'encadrement, d'accueil et de prise en charge des personnes hébergées s'imposent.

[L'étude sur les formules de logement inclusif pour les personnes avec un handicap en Wallonie et à Bruxelles](#) propose une synthèse des normes, subventions et parts contributives par type de service.

.....

1 Exemples: services de logement supervisé, appartements supervisés, AVJ (Assistance à la Vie Journalière), logements encadrés novateurs, logements accompagnés, ...

La gestion déléguée à une structure spécialisée

LES SERVICES PROPOSÉS

Plutôt que de recruter eux-mêmes, certains porteurs de projet choisissent de déléguer à une structure tierce expérimentée l'accompagnement quotidien et l'encadrement de l'hébergement et de ses occupants. Une fois encore, cet encadrement peut évidemment prendre des formes et des amplitudes différentes selon les besoins des «locataires» accueillis.

Ce type de formule est généralement envisagé dans le cas de logements partagés ou de logements individuels regroupés dans un même espace plutôt que pour un logement individuel. Elle s'appuie sur une **relation contractuelle** qui définit précisément les engagements des parties, en ce compris sur le plan financier.

Choix d'implémentation en Flandre:

DEMANDER SOI-MÊME UN PERMIS

Un prestataire de soins agréé est un prestataire de soins qui offre des soins aux personnes ayant un budget de suivi personnel (PVB).

Le **permis** donne l'autorisation d'exercer une activité donnée mais ne donne pas automatiquement droit à une subvention.

INITIATIVE PARENTALE SANS PERMIS

Il est autorisé d'offrir un soutien collectif sans permis et d'engager du personnel à cet effet. Ces **initiatives parentales** et/ou initiatives d'autres membres de la famille doivent s'inscrire auprès de la VAPH depuis le 1er janvier 2019.

Aucun nouvel accord ne sera donné pour 2019 si l'initiative n'est pas enregistrée.

Dans ce cas, vous ne devez pas respecter tous les critères de la VAPH et vous avez donc plus de liberté dans l'élaboration de votre projet.

Les critères que vous devez respecter sont:

- offrir du soutien et des soins à un maximum de 15 personnes avec un handicap;
- au moins la moitié des membres du conseil d'administration et la majorité de l'assemblée générale doivent être des membres de la famille jusqu'au 2^e degré des clients (parents, grands-parents, frères et sœurs). La participation de la famille est donc essentielle ici.

Avec une initiative de parent enregistré, les personnes avec et sans budget de suivi personnel (PVB) peuvent demander soutien et soins. Ces budgets ne peuvent être utilisés qu'en espèces. De plus, les budgets peuvent être utilisés de manière solidaire pour organiser le soutien et les soins de toutes les personnes avec un handicap intégrées dans l'initiative.

En raison de la petite taille des projets de logement inclusif, la vulnérabilité est légèrement plus grande, mais l'avantage est que ceux-ci sont plus flexibles en ce qui concerne les possibilités d'application. Ils ne sont pas liés par les mêmes réglementations que les prestataires de soins agréés. Par exemple, ils ne sont pas liés à la Commission paritaire 319.01.

Une différence importante pour ces projets est qu'ils ne peuvent pas compter sur les overheads de 25,35% sur un voucher. Un bénéficiaire de soins ne peut contacter un projet inclusif qu'avec un budget en espèces et les overheads qui s'y rattachent ne s'élèvent qu'à 11,94%. Avec ce budget en espèces, la personne avec un handicap organise et paie directement ses soins au fournisseur de soins non agréé.

Il n'y a une supervision de qualité que sur le déploiement du budget personnalisé, pas sur le projet lui-même. Le VAPH est actuellement obligé de signaler les initiatives de parents non agréées.

COLLABORATION AVEC UN PRESTATAIRE DE SOINS AGRÉÉ

Les projets inclusifs achètent les soins et l'assistance en tant que groupe auprès d'un prestataire de soins agréé. Le projet n'est pas un prestataire de soins lui-même et ne peut donc pas être vérifié par le VAPH. Le financement est effectué soit en espèces, soit sous forme de voucher ou les deux.



01 Obtenir des indemnités et/ou des allocations de remplacement	133
Les allocations pour personnes avec un handicap communément appelées «Allocations de la Vierge Noire»	134
Les indemnités d'incapacité de travail de longue durée (soit après au moins un an d'incapacité)	137
Les allocations d'insertion et de chômage	138
Le Revenu d'Intégration Sociale (RIS)	140
02 Bénéficiaire d'un budget d'assistance personnalisé	142
En Flandre	142
En Wallonie	146
À Bruxelles (Commission Communautaire Commune)	147
03 Bénéficiaire de rentes ou des fruits d'une assurance vie	148
04 Réduire les charges liées au logement	149
Le téléphone (fixe et mobile) et internet	149
L'énergie	150
Exonération des taxes et redevances liées à la pollution des eaux et à leur assainissement	151
05 Bénéficiaire de réductions de taxes et autres avantages	152
Réduction du précompte immobilier	152
Augmentation de la somme non imposable à l'impôt des personnes physique	157



07

Comment financer la vie quotidienne des personnes avec un handicap hébergées au sein d'un logement inclusif?

01 Obtenir des indemnités et/ou des allocations de remplacement

Quel que soit le mode d'habitat retenu, les occupants d'un logement inclusif (ou leurs proches) doivent pouvoir être en mesure de faire face aux charges directes occasionnées: les mensualités d'emprunt, le loyer, les charges énergétiques et assimilées, les communications (téléphonie, internet...), les assurances, les frais d'entretien,...

Par ailleurs, ils doivent aussi assumer les **frais** liés à la **vie quotidienne** «autonome»: alimentation, habillement, soins personnels et frais médicaux, déplacements, loisirs,... et, évidemment, accompagnement et assistance (cfr. [Fiche n° 6](#)).

Nous répétons ici qu'en Flandre, le budget personnalisé n'est pas perçu comme un revenu, il s'agit bien d'un budget qui sert exclusivement à organiser l'assistance et les soins nécessaires.

Quelles allocations, indemnités, remboursements et interventions peuvent être perçus lorsque des personnes avec un handicap optent pour un projet de logement inclusif? C'est le sujet de cette fiche thématique.

Nombre de personnes avec un handicap bénéficiant de revenus de remplacement et/ou d'allocations diverses de l'État fédéral. Selon leur âge, l'origine de leur handicap, leur parcours de vie, ..., les critères d'octroi, montants et durée d'intervention varient.

Une question majeure est de savoir si le fait de vivre avec d'autres personnes, en particulier dans le cadre d'une colocation en logement inclusif, a un impact sur le niveau des allocations reçues. En fait, comme les divers tableaux ci-après permettent de le constater, tout dépend des modalités de vie effectives, des liens entre la personne avec un handicap et les autres personnes vivant avec elle ou encore du niveau des revenus dont bénéficient ces mêmes personnes.

Pour chacune des allocations et indemnités, le statut d'isolé, de cohabitant et de «chef de famille» tel que l'entend la loi est systématiquement redéfini.

Les allocations pour personnes avec un handicap communément appelées «Allocations de la Vierge Noire»

Pour rappel, il existe trois grands types d'allocations de ce type:

- l'allocation de remplacement de revenus allouée en raison de la diminution ou de la suppression des capacités de travail de la personne;
- l'allocation d'intégration octroyée en raison de la perte d'autonomie entraînée par le handicap;
- et l'allocation pour l'aide aux personnes âgées accordée aux personnes âgées de plus de 65 ans, souffrant d'une perte d'autonomie à cause de leur handicap¹.

Il est intéressant de souligner que ces allocations ne sont pas imposables.

À QUEL TITRE?

Le tableau ci-dessous synthétise les revenus accessibles en fonction de la situation de la personne avec un handicap:

- est-elle considérée comme «isolée»?
- vit-elle en tant que «cohabitant» au sein du logement?

.....

1 Pour avoir droit à cette allocation, il faut d'abord bénéficier d'une **pension de retraite** ou de survie, et/ou avoir demandé le bénéfice de la Grapa (garantie de revenus aux personnes âgées). Cette allocation peut être un complément d'une pension ou de la Grapa.

PERSONNE ISOLÉE	PERSONNE COHABITANT AVEC UN MEMBRE DE SA FAMILLE JUSQU'AU 3° DEGRÉ	AUTRE COHABITANT CONSIDÉRÉ COMME «CHEF DE FAMILLE» ¹
ALLOCATION DE REMPLACEMENT		
Revenus de catégorie B	Revenus de catégorie A	Revenus de catégorie C en sachant que les revenus des colocataires sont pris en considération et déduits du montant de l'allocation de la PH ² (sauf pour les revenus immunisés)
ALLOCATION D'INTÉGRATION		
Allocation fonction du degré de perte d'autonomie dont on déduit les éventuels revenus de la PH ³	Allocation fonction du degré de perte d'autonomie dont on déduit les éventuels revenus non seulement de la PH mais aussi de toutes les personnes vivant avec elle (sauf les revenus immunisés)	
ALLOCATION POUR L'AIDE AUX PERSONNES ÂGÉES		
Allocation fonction du degré de perte d'autonomie dont on déduit les éventuels revenus de la PA ⁴	Allocation fonction du degré de perte d'autonomie dont on déduit les éventuels revenus de la PH et ceux de toutes les personnes vivant avec elle (sauf les revenus immunisés)	

.....

- 1 personnes avec un handicap qui:
- vivent avec une autre personne qui n'est pas un membre de leur famille;
 - vivent avec leur conjoint ou cohabitant légal;
 - ont au moins un enfant à charge, c'est-à-dire:
 - un enfant pour lequel elles perçoivent des allocations familiales;
 - un enfant pour lequel elles perçoivent une contribution alimentaire;
 - un enfant qu'elles hébergent en garde alternée;
 - un enfant pour lequel elles paient une contribution alimentaire.

2 PH = Personne avec un handicap

3 L'allocation maximale est allouée pour autant que les revenus ne dépassent pas un plafond. Si les revenus sont supérieurs à ce montant, l'allocation est adaptée en conséquence

4 PA = Personne Agée

Pour plus de détails sur toutes les allocations, il est possible de consulter le site de la [Direction Générale Personnes handicapées du SPF Sécurité Sociale](#) ou encore le site [Droits Quotidiens](#).

Il est également possible de procéder à des simulations afin d'estimer le montant des allocations.

QUELLES DÉMARCHES MENER?

La procédure de reconnaissance du handicap suppose de:

- introduire une demande en ligne via le nouvel outil «[My Handicap](#)» en utilisant la carte d'identité électronique du demandeur;
- compléter le formulaire en ligne (l'aide d'un service d'accompagnement, d'un travailleur social du CPAS ou de la mutuelle peut évidemment être sollicitée);
- communiquer les coordonnées précises du médecin traitant ou du médecin assurant le suivi du handicap.
C'est auprès de lui que les informations médicales seront sollicitées afin d'évaluer le degré de handicap et ses impacts;
- se présenter – au besoin – pour un entretien avec un médecin de la Direction Générale Personnes handicapées.

Les indemnités d'incapacité de travail de longue durée (soit après au moins un an d'incapacité)

Le handicap résulte, pour certaines personnes, d'un **accident** ou d'une **maladie**. Dans ce cas, la personne peut bénéficier, si les conditions sont remplies, d'indemnités pour incapacité de travail de longue durée.

À QUEL TITRE?

PERSONNE ISOLÉE	CHEF DE MÉNAGE	COHABITANT
DÉFINITION EN APPLICATION		
Personne résidant seule.	Personne cohabitant avec un conjoint, cohabitant légal ou partenaire dont les revenus sont inférieurs au plafond; OU cohabitant avec un ou plusieurs enfants ¹ (ou parents ou alliés jusqu'au 3 ^e degré) dont les revenus sont inférieurs au plafond; OU vivant seul mais payant une contribution alimentaire (à certaines conditions).	Tout individu vivant avec d'autres personnes dont les revenus sont supérieurs au plafond défini.
POURCENTAGE DES INDEMNITÉS PERÇUES		
55%	65%	40%

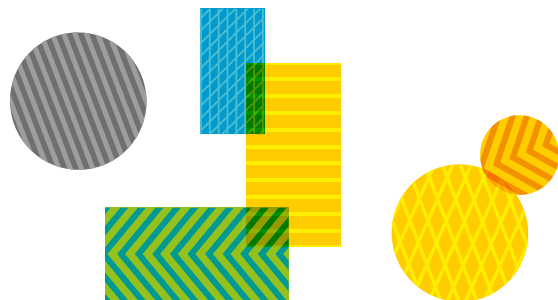
.....
1 En ce compris dans le cadre d'une garde «alternée»

QUELLES DÉMARCHES MENER?

La période d'invalidité prend cours la deuxième année de l'incapacité. Le travailleur concerné continue de percevoir des prestations de la mutuelle, comme ce fut le cas au terme de la période de salaire garanti (salaire normal versé par l'employeur).

Les allocations d'insertion et de chômage

Les personnes avec un handicap sont susceptibles, dans nombre de cas, d'exercer une activité professionnelle et d'occuper un emploi. Elles sont, de ce fait, exposées aux mêmes aléas que les personnes valides: recherche d'un premier job, licenciement ou plus généralement perte d'emploi, restructuration d'entreprises, interruption de carrière... Dans ce cas, elles peuvent solliciter des allocations d'insertion (après leurs études) ou de chômage. Pour ce faire, il faut être en mesure de prouver un certain nombre de jours de stage ou de travail salarié au cours de la période de référence précédant immédiatement la demande d'allocations.



À QUEL TITRE?

PERSONNE ISOLÉE	TRAVAILLEUR AVEC CHARGE DE FAMILLE	COHABITANT SANS CHARGE DE FAMILLE
DÉFINITION EN APPLICATION www.onem.be/fr/documentation/feuille-info/t147		
Personne résidant seule ou partageant un même logement MAIS PAS les frais et dépenses de la vie courante (loyer, factures d'électricité et de gaz, courses alimentaires, taxes sur les poubelles, etc. (critère À PROUVER auprès des services de l'ONEM)	Personne cohabitante dont le conjoint ne bénéficie pas de revenus professionnels ou de remplacement. Personne isolée cohabitante avec un(des) enfant(s) dont AUCUN ne dispose de revenus professionnels ou de remplacement et pour lesquels des allocations familiales sont perçues (pour au moins un d'entre eux).	Personne cohabitante dont le conjoint bénéficie de revenus professionnels ou de remplacement. Personne isolée cohabitante avec un(des) enfant(s) dont au moins un des enfants dispose de revenus professionnels ou de remplacement ET pour lesquels aucune allocation familiale ne sont perçues.
MONTANTS MENSUELS		

Les montants sont fonction de la rémunération prise en considération par l'ONEM (compte tenu des plafonds salariaux).

QUELLES DÉMARCHES MENER?

Pour solliciter les allocations d'insertion, il convient de:

- s'inscrire auprès de l'**organisme régional d'emploi** (Forem, Actiris, VDAB);
- effectuer le stage d'insertion professionnelle pendant la durée requise;
- se réinscrire comme demandeur d'emploi si aucun emploi n'a été obtenu pendant cette période;
- introduire une demande d'allocation **auprès d'un organisme de paiement** (CAPAC ou syndicat: CGSLB, CSC, FGTB).

Pour solliciter les allocations de chômage, il faut:

- introduire une demande d'allocation **auprès d'un organisme de paiement** (CAPAC ou syndicat: CGSLB, CSC, FGTB);
- s'inscrire ou se réinscrire, dans les 8 jours, auprès de **l'organisme régional d'emploi** (Forem, Actiris, VDAB).

Le Revenu d'Intégration Sociale (RIS)

Dans certaines situations complexes, c'est au CPAS de sa commune que la personne avec un handicap ou ses accompagnants s'adresse(nt) afin d'obtenir un revenu (en l'occurrence le RIS).

À QUEL TITRE?

PERSONNE ISOLÉE	CHEF DE MÉNAGE	COHABITANT
DÉFINITION EN APPLICATION		
Personne résidant seule ou partageant un même logement MAIS PAS les dépenses ménagères au terme de l'enquête sociale effectuée	Personne cohabitant avec au moins un enfant mineur non marié à charge	Tout individu vivant sous le même toit qu'une autre ET réglant en commun les dépenses ménagères
MONTANTS MENSUELS (montants applicables à dater du 1 ^{er} juillet 2019)		
928,73 €	1254,82€	619,15€ ¹

.....

1 Il convient de souligner que si ce tiers est le partenaire du bénéficiaire, les ressources dudit partenaire sont prises en compte pour calculer le montant du RIS.

QUELLES DÉMARCHES MENER?

- Introduire une demande au CPAS en se présentant dans les bureaux (seul ou accompagné voire même en se faisant représenter) ou en adressant une demande écrite.
- Rencontrer l'assistant social (au CPAS voire au domicile) afin de dresser un état précis de la situation financière et patrimoniale de la personne concernée et des membres du ménage. L'enquête sociale est le cœur de ce processus administratif. Si certains **renseignements manquent** et que les personnes interrogées ne sont **pas capables de les donner**, le CPAS peut les rechercher par lui-même pour autant qu'il y ai été autorisé.
- En principe, le CPAS doit se prononcer dans le mois qui suit l'introduction de la demande.



02 Bénéficiaire d'un budget d'assistance personnalisé

En Flandre

Depuis 2016, la Flandre a généralisé le système du budget d'assistance personnalisé adultes (PAB). L'objectif était de promouvoir l'autonomisation des personnes avec un handicap en leur permettant de choisir les services d'accompagnement et d'hébergement qu'elles privilégient. Cette nouvelle pratique devait également contribuer à une «déstandardisation» de l'offre de services et à un élargissement des possibilités proposées.

Le budget suivant la personne (budget personnalisé ou PVB)

est destiné aux adultes reconnus par le VAPH comme des personnes avec un handicap avant 65 ans et qui ont besoin d'une assistance plus intensive ou plus fréquente. Elles peuvent bénéficier de soins et d'un soutien via leur propre «réseau» (volontaires, conseillers individuels, agents de santé professionnels et prestataires de soins).

Le budget personnel est structuré autour de 12 catégories en matière de soins. Sur le plan financier, il varie entre 10.273,92 euros et 87.328,37 euros par an (en 2018).

POUR QUI?

Les conditions sont détaillées sur le [site du VAPH](#)

QUELLES ÉTAPES DOIVENT ÊTRE SUIVIES?

Le VAPH évalue les applications pour un budget personnalisé.

Cette évaluation est basée sur:

- une cartographie de la situation du demandeur (style de vie, activités, forces et difficultés, soutien actuel, soutien souhaité, etc.);
- un plan de soutien budgétaire personnalisé; ce dernier vise principalement à quantifier le besoin d'assistance (nombre de jours et de nuits de soins, nombre d'heures par semaine d'assistance individuelle,...). Le plan est soumis au bureau provincial du VAPH, qui en vérifie l'exhaustivité et la pertinence. Il est recommandé d'utiliser un plan d'assistance pour préparer le document.
- un rapport préparé par une équipe multidisciplinaire; ce dernier vise à évaluer le niveau de soins requis basé sur une approche méthodologique précise (ZZI) et propose une catégorie budgétaire.

Les mineurs peuvent toujours faire une demande de **PAB**, mais doivent contacter [l'Agence de protection de la jeunesse](#) .

L'aide directement accessible («rechtstreeks toegankelijke hulp» ou «RTH») est une assistance spécialisée et limitée, ouverte aux personnes avec un handicap qui ont occasionnellement besoin d'aide en termes de conseil, de gardes et soins à domicile ou encore pour l'hébergement temporaire au sein d'une structure spécialisée. Pour une aide directement accessible, il n'est pas nécessaire de soumettre une demande au VAPH. Les gens s'adressent directement au prestataire de soins.

Le VAPH agréé et subventionne [les fournisseurs d'aide directement accessible](#). La liste des coordonnées des fournisseurs d'aide directement accessible est limitée à ceux qui ont été effectivement reconnus par le VAPH. Ils peuvent transférer des moyens à d'autres services qui ne reçoivent pas de moyens RTH via le VAPH.

Le [volume annuel](#) maximal autorisé est de 8 points selon [l'Arrêté du Gouvernement](#) flamand modifiant divers arrêtés du Gouvernement flamand relatifs à l'accompagnement de personnes handicapées du 8 juin 2018.

POUR QUI?

Les conditions du RTH sont détaillées sur le [site du VAPH](#)

QUELLES DÉMARCHES MENER?

Le demandeur peut s'adresser **directement** au prestataire de services; c'est lui qui détermine si ce dernier est éligible et s'il est en mesure de répondre à sa requête.

Chaque prestation correspond à un nombre de parts de points (ex. 0,13 point pour un séjour de nuit dans une infrastructure) et à une valeur facturable maximale (ex. 24,98 € pour un séjour de nuit). Le bénéficiaire peut vérifier à chaque moment à combien s'élève sa consommation cumulée depuis le début de l'année et le solde disponible: il lui suffit de consulter le site [mijnvaph.be](#).

Le **budget d'appui de base** («**Basisondersteuningsbudget**» ou «**BOB**») est une allocation forfaitaire de 300 euros payée par la caisse d'assurance maladie à laquelle le bénéficiaire est affilié. Le budget d'appui de base est la première étape du financement de suivi personnel qui permet aux personnes avec un handicap d'organiser leur vie et leurs soins. Le BOB est librement disponible et peut être utilisé, par exemple, pour acheter des chèques-services d'aide au nettoyage ou pour rembourser des frais de déplacement à un ami. Le BOB peut également être utilisé pour payer la contribution d'une aide à domicile régulière ou les frais d'une aide directe accessible (RTH).

Si cela est insuffisant, un budget personnel peut être demandé auprès du VAPH (cfr.ci-après). Les personnes figurant sur la liste d'attente pour un budget personnel peuvent déjà recevoir un budget de base. Il convient de rappeler que le dernier ne peut être utilisé que pour défrayer des prestataires de soins et non pour faire face, par exemple, à des frais de logement.

POUR QUI ET QUELLES DÉMARCHES MENER?

Les personnes concernées et les démarches à effectuer sont listées notamment sur le [site des autorités flamandes](#).

En Wallonie

Le budget d'assistance personnelle (BAP) existe également mais les budgets qui y sont consacrés sont très limités (l'enveloppe budgétaire étant «fermée»).

Globalement, le BAP permet de prendre en charge des frais d'assistance liés à la vie journalière (ménage, lessive, repas, déplacements...) ainsi que les coûts générés par les activités sociales, de loisirs, de formation ou de travail.

Le montant varie de 1.000 à 35.000 €/an en fonction des besoins identifiés.

POUR QUI?

Les personnes en perte d'autonomie importante bénéficiant d'une allocation pour personne handicapée de catégorie 4 ou 5 et disposant des attestations du SPF Sécurité sociale ad hoc.

QUELLES DÉMARCHES MENER?

Contactez le bureau régional de l'AViQ compétent¹ (en fonction du lieu de domicile). Ce dernier juge de l'opportunité – ou non – d'introduire une demande d'intervention sur la base des éléments communiqués. Dans l'affirmative, le formulaire est complété avec l'aide du travailleur social du bureau régional et la procédure est initiée.

.....
1 Mons, Charleroi, Ottignies, Namur, Dinant, Libramont, Liège

À Bruxelles

(Commission Communautaire Commune)

Le projet toujours qualifié d'expérimental est mené en partenariat avec AccessAndGo (ex ANLH).

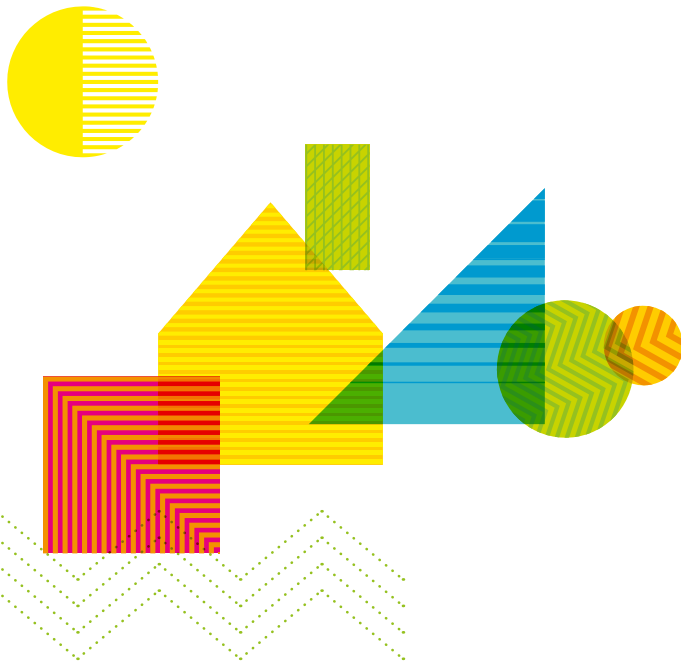
QUELLES DÉMARCHES MENER?

Les candidats potentiels peuvent obtenir plus d'information à l'adresse: info@accessandgo.be.



03 Bénéficiaire de rentes ou des fruits d'une assurance vie

La personne avec un handicap peut aussi bénéficier de rentes ou des fruits d'une assurance-vie.



04 Réduire les charges liées au logement

Habiter au sein d'un logement inclusif présume de devoir supporter distinctement diverses charges induites par l'habitat: l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone,... Ces dernières pèsent souvent lourdement sur le budget mensuel.

Les personnes avec un handicap peuvent, sous diverses conditions, bénéficier de ce que l'on appelle le «tarif social» ou de «réductions». Ces opportunités sont reprises ci-après.

Le téléphone (fixe et mobile) et internet

POUR QUI?

Toute personne avec un handicap, reconnue à plus de 66 % et

- âgée de plus de 18 ans;
- vivant seul(e) ou cohabitant soit avec deux personnes maximum soit avec des parents ou alliés au 1^{er} ou au 2^e degré (parents, enfants, grands-parents, petits-enfants, frères et sœurs, beaux-parents, beaux-enfants);
- le revenu brut imposable est également pris en considération; l'IBPT reprend les montants fixés.

QUELS SONT LES AVANTAGES OCTROYÉS PAR LES PRINCIPAUX OPÉRATEURS?

Proximus

Orange

Base

Voo

Telenet

QUELLES DÉMARCHES MENER?

La demande doit être introduite auprès de l'opérateur.

Ce dernier l'adresse ensuite à l'IBPT afin de vérifier sa recevabilité et se prononce par rapport à celle-ci. Dans l'affirmative, le tarif social est mis en application dès la période de facturation suivante.

L'énergie

POUR QUI?

Pour bénéficier du tarif social, il faut être :

- client final résidentiel, c'est-à-dire un client achetant de l'électricité/ du gaz naturel pour sa propre consommation et destiné à un usage domestique, et relever d'une des catégories de bénéficiaires potentiels reconnues soit par le fédéral, soit par l'une des trois Régions:
 - Wallonie: Commission Wallonne pour l'Énergie
 - Bruxelles: Brugel
 - Flandre: Vlaamse Regulator van de Elektriciteits- en Gasmarkt VREG
- ou locataire d'un appartement social dont le chauffage au gaz naturel dépend d'une installation collective.

QUELS SONT LES AVANTAGES OCTROYÉS?

Le tarif social unique est fixé deux fois par an par le régulateur fédéral pour l'énergie, la Commission de Régulation de l'Électricité et du Gaz (CREG). De manière simplifiée, il est établi sur la base de l'offre commerciale la plus avantageuse parmi les fournisseurs et du tarif de distribution du gestionnaire de réseau le plus bas. Les ménages ayant droit au tarif social ne paient pas non plus de location pour leur compteur d'électricité et/ou de gaz naturel.

QUELLES DÉMARCHES MENER?

En tant que «catégorie de clients protégés par le Fédéral» (bénéficiaire d'une allocation de la «Vierge Noire» ou d'un revenu d'insertion notamment), le tarif social est octroyé, dans la plupart des cas, automatiquement par le fournisseur.

Exonération des taxes et redevances liées à la pollution des eaux et à leur assainissement POUR QUI?

Ensemble des personnes bénéficiant d'une allocation pour personne avec un handicap.

OÙ?

En **Flandre** uniquement.

QUELS SONT LES AVANTAGES OCTROYÉS?

Exonération de la redevance pour l'assainissement ou de la taxe sur la pollution des eaux.

05 Bénéficiaire de réductions de taxes et autres avantages

Réduction du précompte immobilier

Cet impôt étant régionalisé, les réductions diffèrent maintenant d'une Région à l'autre. Elles sont synthétisées ci-dessous.

EN WALLONIE

QUELS SONT LES AVANTAGES OCTROYÉS?

Réduction du montant du précompte immobilier à payer compte tenu de la composition du ménage :

Isolé

250 €

Couple marié ou cohabitants

250 € si un des membres du ménage est considéré comme handicapé
375 € si les deux personnes le sont

Personne à charge dans le ménage

250 € par personne (enfant) concernée

Personne NON à charge dans le ménage

125 € euros par personne concernée

POUR QUI?

Est considérée dans le présent cas comme

«personne présentant un handicap», une
«...personne pour laquelle il est établi qu'en raison de faits survenus et constatés avant l'âge de 65 ans:

- son état physique ou psychique a réduit sa capacité de gain à un tiers ou moins de ce qu'une personne valide est en mesure de gagner en exerçant une profession sur le marché général du travail, ou
- son état de santé provoque un manque total d'autonomie ou une réduction d'autonomie d'au moins 9 points, ou
- après la période d'incapacité primaire prévue dans l'assurance maladie-invalidité, sa capacité de gain est réduite à un tiers ou moins, ou
- qui, par une décision administrative ou judiciaire, est handicapée physiquement ou mentalement ou en incapacité de travail de façon permanente pour au moins 66 %».

PROPRIÉTAIRE OU LOCATAIRE?

La réduction de précompte immobilier est accordée que l'occupant soit propriétaire ou locataire. Si elle est toujours établie au profit du propriétaire, elle doit bénéficier à l'occupant.

EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

QUELS SONT LES AVANTAGES OCTROYÉS?

Réduction du montant du précompte immobilier à payer;

la réduction accordée est fonction de la composition du ménage :

Isolé

10%

Couple marié ou cohabitants

Couples et cohabitants légaux

20% si un des membres du ménage est considéré comme handicapé

30% si les deux personnes le sont

Couples et cohabitants de fait

10% si un des membres du ménage est considéré comme handicapé

20% si les deux personnes le sont

Personne à charge dans le ménage

20%

Personne NON à charge dans le ménage

10% par personne concernée

POUR QUI?

Est considérée dans le présent cas comme

«personne présentant un handicap», une

«...*personne pour laquelle il est établi qu'en raison de faits survenus et constatés avant l'âge de 65 ans:*

- *son état physique ou psychique a réduit sa capacité de gain à un tiers ou moins de ce qu'une personne valide est en mesure de gagner en exerçant une profession sur le marché général du travail, ou*
- *son état de santé provoque un manque total d'autonomie ou une réduction d'autonomie d'au moins 9 points, ou*
- *après la période d'incapacité primaire prévue dans l'assurance maladie-invalidité, sa capacité de gain est réduite à un tiers ou moins, ou*
- *qui, par une décision administrative ou judiciaire, est handicapée physiquement ou mentalement ou en incapacité de travail de façon permanente pour au moins 66 %».*

PROPRIÉTAIRE OU LOCATAIRE?

La réduction de précompte immobilier est accordée que l'occupant soit propriétaire ou locataire. Si elle est toujours établie au profit du propriétaire, elle doit bénéficier à l'occupant.

EN FLANDRE

QUELS SONT LES AVANTAGES OCTROYÉS?

Réduction forfaitaire du montant du précompte immobilier; la réduction est fonction du nombre d'enfant(s) à charge du ménage, une personne présentant un handicap (enfant ou adulte) est assimilée à deux enfants à charge.

La [grille de réduction](#) est publiée sur le site des autorités flamandes.

POUR QUI?

Est considérée dans le présent cas comme

«personne présentant un handicap», une

«...personne pour laquelle il est établi qu'en raison de faits survenus et constatés avant l'âge de 65 ans:

- son état physique ou psychique a réduit sa capacité de gain à un tiers ou moins de ce qu'une personne valide est en mesure de gagner en exerçant une profession sur le marché général du travail, ou
- son état de santé provoque un manque total d'autonomie ou une réduction d'autonomie d'au moins 9 points, ou
- après la période d'incapacité primaire prévue dans l'assurance maladie-invalidité, sa capacité de gain est réduite à un tiers ou moins, ou
- qui, par une décision administrative ou judiciaire, est handicapée physiquement ou mentalement ou en incapacité de travail de façon permanente pour au moins 66 %».

PROPRIÉTAIRE OU LOCATAIRE?

La réduction de précompte immobilier est accordée que l'occupant soit propriétaire ou locataire. Si elle est toujours établie au profit du propriétaire, elle doit bénéficier à l'occupant.

Augmentation de la somme non imposable à l'impôt des personnes physique

QUELS SONT LES AVANTAGES OCTROYÉS?

Majoration de la quotité exemptée d'impôt dans le chef de la personne ayant à charge une personne présentant un handicap

POUR QUI?

Est considérée dans le présent cas comme

«personne présentant un handicap»

«...personne pour laquelle il est établi qu'en raison de faits survenus et constatés **avant l'âge de 65 ans:**

- son état physique ou psychique a réduit sa capacité de gain à un tiers ou moins de ce qu'une personne valide est en mesure de gagner en exerçant une profession sur le marché général du travail, ou
- son état de santé provoque un manque total d'autonomie ou une réduction d'autonomie d'au moins 9 points, ou
- après la période d'incapacité primaire prévue dans l'assurance maladie-invalidité, sa capacité de gain est réduite à un tiers ou moins, ou
- qui, par une décision administrative ou judiciaire, est handicapée physiquement ou mentalement ou en incapacité de travail de façon permanente pour au moins 66 %».

OÙ?

Dans les trois Régions du pays.

handicap & logement

Aspects juridiques et financiers d'un projet de logement inclusif

Deze publicatie bestaat ook in het Nederlands onder de titel:

handicap & wonen

Juridische en financiële aspecten van een inclusieve woning

Une édition de la Fondation Roi Baudouin

Rue Brederode 21 – 1000 Bruxelles

Auteure

Agnès Mathieu, Cabinet Isis Consult

Avec la collaboration de

Habitat & Participation

GiPSo

Coordination pour la Fondation Roi Baudouin

Françoise Pissart, directrice

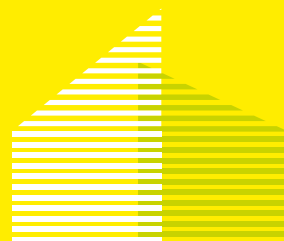
Isabelle Swolfs, experte indépendante

Yves Dario, coordinateur de projet senior

Kristof Van Bunder, project & knowledge manager

Conception graphique

SignéLazer



Cette publication peut être téléchargée sur le site www.kbs-frb.be

Dépôt légal : D/2848/2019/11 / Numéro de publication : 3684 / Octobre 2019

Avec le soutien de la Loterie Nationale

La Fondation Roi Baudouin

Agir ensemble pour une société meilleure

La Fondation Roi Baudouin a pour mission de contribuer à une société meilleure.

La Fondation est, en Belgique et en Europe, un acteur de changement et d'innovation au service de l'intérêt général et de la cohésion sociale.

Elle cherche à maximiser son impact en renforçant les capacités des organisations et des personnes. Elle encourage une philanthropie efficace des particuliers et des entreprises.

Ses valeurs principales sont l'intégrité et la transparence, le pluralisme et l'indépendance, le respect de la diversité et la promotion de la solidarité.

Ses domaines d'action actuels sont la pauvreté et la justice sociale, la philanthropie, la santé, l'engagement sociétal, le développement des talents, la démocratie, l'intégration européenne, le patrimoine et la coopération au développement.

La Fondation Roi Baudouin a été créée en 1976, à l'occasion des 25 ans de règne du Roi Baudouin.

Merci à la Loterie Nationale et à tous les donateurs pour leur précieux soutien.

kbs-frb.be

Abonnez-vous à notre e-news bonnescauses.be

Suivez-nous sur [T](#) [f](#) [v](#) [@](#) [in](#)

Fondation Roi Baudouin, fondation d'utilité publique

Rue Brederode 21, 1000 Bruxelles

info@kbs-frb.be | 02 500 45 55

Les dons de 40 euros ou plus versés sur notre compte IBAN : BE10 0000 0000 0404 – BIC : BPOTBEB1 donnent droit à une réduction fiscale de 45 % sur le montant effectivement versé.