

FONDS LOKUMO – PRECARITE ET LOGEMENT
RAPPORT D’EVALUATION INTERMEDIAIRE
(Décembre 2018 à mai 2020).

Convention : 2017-B7131100-207867

Non du bénéficiaire : Vzw-Buurthuis/Maison de quartier Bonnevie-Asbl
Rue Bonnevie 40
1080 Molenbeek

Date : 18 mai 2020

Préambule :

Depuis 2017, la vzw-Buurthuis Maison de quartier Bonnevie-asbl utilise les moyens alloués par le Fonds Lokumo pour aider des ménages qui rencontrent des difficultés dans le paiement de frais liés à l’amélioration de leurs conditions de logement ou à leurs accès à un logement décent. En 2017, nous avons reçu une première tranche de 25 000 euros et faute d’avoir dépensé cette somme dans les délais impartis par la Fondation Roi Baudouin, nous n’avons pas reçu la deuxième tranche d’un montant de 25 000 euros supplémentaires. Grâce à cette première tranche, nous sommes intervenus à 33 reprises pour aider 29 familles qui se trouvaient dans le besoin. Il peut paraître surprenant de voir que nous n’avons pas dépensé la totalité des sommes allouées. Au moment de l’obtention de la subvention, l’équipe des assistants sociaux de la permanence Logement a pris le soin et le temps d’établir des critères et des modalités d’octroi des aides financières que l’on mettrait à disposition des bénéficiaires qui fréquentent la permanence Logement de Bonnevie. Avant de faire appel au Fonds Lokumo et pour éviter de nous substituer aux aides accordées dans le domaine du logement par les services publics, nous avons systématiquement vérifié si nos bénéficiaires pouvaient y prétendre. Chaque dossier a fait l’objet d’un examen circonstancié avant l’octroi d’une aide financière du Fonds Lokumo. Dans notre optique, ce Fonds est destiné avant tout à résoudre des situations complexes pour aider des personnes pour lesquelles il n’existe pas d’autres alternatives.

LE PROJET : REALISATION ET IMPACT

• **Quels sont les objectifs du projet qui sont atteints ? Enumérez les réalisations.**

Dans le cadre de l’appel à projets, l’équipe de la permanence Logement visait à soutenir des locataires dans :

- L’amélioration de leurs conditions de logement,
- Le maintien dans leur logement,
- L’accès à un logement décent adapté à leurs besoins, à la taille de leur famille et à leurs revenus.

Entre septembre 2017 et mai 2020, le Fonds Lokumo nous a permis d’aider 29 familles dans leurs difficultés de logement. Certaines familles ont bénéficié de plusieurs aides simultanément et l’on compte donc un total de 33 interventions.

Nous sommes intervenus à 8 reprises (24%) pour des frais liés au paiement de **garanties locatives** lorsqu’aucune autre solution n’était envisageable et, le plus souvent, pour des ménages surendettés. Ces aides ont été principalement accordées avant la création du Fonds Brugal pour des montants allant de 600 euros à 1500 euros. Notons ici que la plupart des paiements de ces garanties locatives ont été accordés à des ménages qui ont emménagé dans des logements de qualité adaptés à leurs besoins, gérés par nos deux Agences Immobilières Sociales partenaires de Bonnevie, à savoir : l’AIS Baïta et l’AIS « Logement Pour Tous ».

Pour éviter des expulsions sauvages ou légales, nous sommes intervenus à 6 reprises (18%) dans le **paiement des loyers de ménages bénéficiant de très petits revenus** (titres services, contrats précaires) ou ayant été privés de leurs revenus à la suite de la pandémie du Coronavirus.

Nous sommes intervenus dans les **frais de déménagement** d’une personne âgée bénéficiant d’une Grapa. Le Fonds Lokumo nous a permis de prendre en charge **des frais de mobilier** pour 3 ménages dont une famille composée de 6 enfants. Suite à une expulsion, cette dernière avait résidé plusieurs mois au SAMU et ne possédait plus rien. Elle a été relogée par nos soins dans un logement neuf adapté à sa taille, grâce à la convention qui nous lie à l’AIS Baïta.

Pour 4 autres ménages, Le Fonds Lokumo nous a également permis **d’améliorer la sécurité domestique des habitants** dont les appareils de chauffe nécessitaient un entretien et un contrôle périodique. Nous avons, par ailleurs, grandement amélioré **les conditions de logement** d’une famille de 4 enfants, locataire d’un logement dont le système d’évacuation des eaux usées avait été partiellement détruit par un nouveau copropriétaire de l’immeuble. Du fait que la responsabilité du problème résidait dans le chef du propriétaire, nous avons tenté de le mettre en demeure de faire le nécessaire. Comme la relation entre le propriétaire et le locataire était conflictuelle, nous n’avons pas obtenu gain de cause. C’est la raison pour laquelle, nous avons

décidé de prendre en charge les frais de réparation de l'évacuation. Il s'agissait ici de prévenir les problèmes d'hygiène et de soulager la famille qui vidait quotidiennement l'ensemble de ses eaux usées dans la cuvette des WC. En parallèle de cette intervention, nous avons orienté le locataire vers un avocat et soutenu ses démarches tout au long de la procédure en justice. En décembre 2019, la famille est devenue propriétaire d'un logement dans le cadre du projet de Community Land Trust « Arc-en-Ciel » dont la Maison de quartier Bonnevie est partenaire.

Nous sommes également intervenus dans les frais liés à une requête en Justice de Paix introduite par une femme seule. Il s'agissait ici d'obtenir du propriétaire qu'il fasse des travaux pour rendre le logement salubre. Pour une autre femme seule isolée et âgée, nous avons pris en charge les frais liés à des dégâts provoqués à la porte d'entrée de son immeuble par son fils victime d'assuétude et violent.

En vue de soulager financièrement 3 familles en difficulté de paiement de loyer, nous sommes intervenus dans le paiement de leur consommation d'énergie.

Dans un contexte tout à fait exceptionnel, nous avons également décidé d'apporter une aide financière à deux familles nombreuses propriétaires désargentés qui, sans l'aide du Fonds Lokumo, risquaient de perdre leur logement. Il s'agit d'une femme seule âgée de 64 ans (accompagnée par nos services depuis 2001), privée de revenus en raison du fait que ses enfants, adultes, vivent sous le même toit et perçoivent des petits salaires ou des revenus de remplacement. Les interventions des enfants dans les frais du ménage ne permettant pas de faire face à la totalité des arriérés liés aux frais de copropriété et au remboursement hypothécaire, nous avons décidé d'intervenir financièrement pour éviter qu'une spirale de surendettement ne mette en péril la préservation du logement familial. Depuis cette intervention, les enfants ont quitté le nid familial et Madame a recouvré son droit à un revenu d'intégration sociale qui, avec l'aide de ses enfants, lui permet de faire face à ses charges mensuelles.

Face à une famille de neuf enfants privée de chauffage en plein hiver, nous sommes intervenus financièrement à deux reprises : la première fois, pour lui acheter et lui prêter un chauffage électrique (ce dernier sera récupéré lorsque le problème de chaudière sera résolu et pourra servir à un autre ménage dans le besoin) ; la deuxième fois, pour payer les frais d'un container en vue d'évacuer les déchets de construction qui encombraient la cave et empêchaient le placement d'une nouvelle chaudière. Nous avons porté aide à cette famille nombreuse, car nous savions qu'avant de devenir propriétaire d'une petite maison ouvrière vétuste, elle avait déjà un « parcours logement » très lourd. En effet, suite à une expulsion et faute de trouver un logement locatif adapté à sa taille et à ses revenus, la famille avait d'abord été hébergée en maison d'accueil puis dans une occupation à titre précaire. En l'absence d'autres solutions, cette famille est donc devenue propriétaire de son logement. En réalité, la famille était menacée de pénalités financières par le Fonds du logement en raison du fait que sa chaudière était vétuste et ne respectait pas les normes de sécurité en vigueur. En vue de réaliser les travaux nécessaires, il était impératif d'évacuer des déchets de chantier dont la cave était totalement encombrée. Avec l'aide des hommes à tout faire de notre service dépannage, le propriétaire a évacué les gravats et la famille est actuellement suivie par notre Conseil en rénovation pour réaliser les travaux dans le respect des règles et introduire une demande de prime à la Région. Ici aussi, nous avons voulu éviter la spirale du surendettement et qu'une famille composée de 9 enfants se retrouve à la rue.

Les différentes interventions financières que nous avons octroyées répondent aux objectifs que nous nous étions fixés. En effet, elles ont permis aux familles soit d'améliorer leurs conditions de logements, soit de se maintenir dans un logement, ou encore d'avoir accès à un logement décent et financièrement abordable.



Types et montants des aides octroyées :

Types d'aides	Total des interventions	Montants Total des interventions
Paiement de loyers	9	605,00 450,00 550,00 650,00 350,00 724,00 600,00 600,00 150,00
Garantie Locative	6	600,00 1350,00 1542,80 1545,94 1008,69 1500,00
Frais d'expertise	1	198,26
Frais d'avocats	1	50,00
Frais de copropriété	1	1000,00
Aménagement cuisine	1	1000,00
Dégâts locatifs	1	531,00
Achats de matelas, lits, mobiliers indispensables	2	2641,77 780,00
Entretien chaudière et contrôle périodique	4	84,80 168,54 168,54 168,54
Réparation plomberie	1	365,97
Frais de déménagement	1	496,10
Evacuation de déchets de construction d'une cave afin d'y placer une chaudière	1	605,00
Factures d'énergie	3	251,30 500,00 165,00
Achat chauffage électrique	1	64,99
Totaux	33	21 466,71

Jusqu'à présent, le montant total des aides financières s'élève à 21 466,71 euros.

Parmi les 29 ménages aidés, 5 ménages ont bénéficié d'une aide remboursable pour un montant total de 5868,60 euros. Le montant des remboursements mensuels varie entre 5 et 83 euros. Les 5 aides financières concernent les frais de garantie locative, de mobilier et de co-propriété. Jusqu'à aujourd'hui, nous avons récupéré un montant de 2630,00 euros qui nous permettra d'aider d'autres familles dans le besoin.

- **Qui a bénéficié de ces réalisations ?**

29 ménages ont bénéficié de l'aide financière du Fonds Lokumo. On notera que l'ensemble des familles bénéficiaires est d'origine étrangère. Les couples ayant la charge d'enfants sont les plus nombreux (58%) ; viennent ensuite les familles monoparentales (24%).

Le nombre d'enfants par ménage varie de 1 à 9. Les familles composées de 3 enfants sont les plus nombreuses (31%), suivies par celles composées de 4 enfants (20%). Le nombre total d'enfants touchés par les aides que nous avons accordées s'élève à 83.

Sur les 29 ménages aidés, 12 bénéficient de revenus de remplacement, 4 bénéficient de revenus du travail, 2 sont bénéficiaires de la Grapa et 11 sont sans revenu.

Composition de ménages :

Famille monoparentale	Couple avec enfants	Femmes isolées	Homme isolé	Total
7	17	4	1	29

Nombre d'enfants :

Nombre d'enfants par ménages	1	2	3	4	5	6	9	Total d'enfants
Familles monoparentales	3	1	2	1				15
Couple		1	7	5	2	1	1	68
Total d'enfants	3	4	27	24	10	6	9	83

Origine des revenus :

Revenu d'intégration sociale	Allocation de chômage	Travail (statuts précaires, titres services ou temps partiels)	Indemnités de la mutuelle ou allocations d'handicap	Grapa	Sans revenu	Total
5	4	4	3	2	11	29

- **En quoi les réalisations améliorent-elles les conditions de vie des bénéficiaires ?**

Les 33 interventions, que nous avons pu réaliser grâce à l'intervention du Fonds Lokumo, ont aidé les familles à résoudre des problèmes de logement. Grâce aux aides en matière de garanties locatives, ces familles ont eu accès à des logements décentes et adaptés à leurs besoins. En intervenant dans le paiement des loyers ou dans d'autres frais liés au logement, les ménages ont pu se maintenir dans leur logement et nous avons évité des expulsions ou des menaces d'expulsion. Certaines familles ont eu la possibilité de se défendre en justice pour recouvrer leurs droits. D'autres encore ont eu l'occasion de faire des entretiens ou des réparations indispensables pour assurer leur sécurité ou leur hygiène quotidienne.

- **Avez-vous été confronté à des difficultés ? Si oui, comment les avez-vous abordées ?**

En début de projet, nous avons pris beaucoup de soin et de temps pour établir les critères d'accès au Fonds. Nous voulions être équitables et justes envers l'ensemble de nos bénéficiaires et éviter un effet d'aubaine lié

au bouche à oreille. Chaque demande d'aide a fait l'objet d'un examen, notamment pour vérifier si les personnes pouvaient ou non prétendre à une aide publique. En cours de réalisation du projet, nous avons revu certains critères de départ qui étaient trop stricts et nous les avons assouplis. Nous avons, par exemple, élargi notre périmètre d'action et augmenté le montant de l'aide fixé initialement à un montant maximum de 1 000 euros par ménage.

Dans la vision initiale du projet, il s'agissait de voir dans quelle mesure nous pourrions pérenniser l'existence du Fonds. Nous avons imaginé qu'un certain nombre de ménages seraient en mesure de rembourser totalement ou partiellement l'aide que nous leur avons accordée. En sensibilisant les familles aux valeurs de solidarité, nous leur avons expliqué qu'à moyen terme, leurs remboursements nous permettraient d'aider d'autres familles dans le besoin. Nous avons partiellement atteint cet objectif puisque certains ménages nous remboursent mensuellement le montant de l'aide que nous leur avons apportée. Sur le total du montant des aides remboursables, nous avons récupéré jusqu'à présent 2 630 euros, ce qui nous permettra d'aider quelques ménages supplémentaires.

La plus grande difficulté à laquelle nous nous sommes confrontés est celle de dépenser l'argent du Fonds Lokumo dans les délais impartis par la Fondation Roi Baudouin. C'est la raison pour laquelle, en 2018, nous avons demandé la prolongation du projet pour une période d'un an. A la mi-mai 2020, nous n'avons toujours pas épuisé la totalité de la première tranche qui nous a été octroyée. Il nous reste, à ce jour, plus ou moins 3500 euros.

Quel est la réaction du public cible face au projet ? Donnez éventuellement leur témoignage.

Les ménages qui ont bénéficié de l'aide du Fonds sont très reconnaissants. La famille pour laquelle nous avons résolu le problème d'évacuation des eaux usées n'a cessé de nous remercier. D'autres familles nous témoignent combien le fait d'avoir bénéficié de l'aide pour emménager convenablement dans un logement décent a changé leur vie. D'autres encore nous disent combien ils sont soulagés de ne pas s'être endettés auprès d'amis pour payer leur garantie locative. Certains considèrent qu'ils ont évité la rue grâce à l'intervention du Fonds.

- **Où en est votre projet aujourd'hui ?**

A la mi-mai 2020, suite à la pandémie du Covid 2019, des familles aux statuts très précaires se sont retrouvées sans revenus, c'est pourquoi nous avons décidé de payer leur loyer. Il nous reste, à ce jour, plus ou moins 3 500 euros que nous comptons épuiser au plus tard pour la fin de l'année 2020.

Conclusion :

En deux ans et demi, grâce au Fonds Lokumo, nous sommes parvenus à soulager la vie quotidienne de 29 ménages, en agissant sur un besoin fondamental : celui d'être logé convenablement.

Grâce aux moyens alloués par la Fondation Roi Baudouin, nous avons expérimenté notre capacité à gérer un Fonds en vue d'aider financièrement des familles dans le domaine du logement. Sans se substituer aux aides publiques existantes, le Fonds nous a permis de remédier à leurs manquements. D'une certaine façon, le Fonds a joué un rôle de filet social. En effet, grâce à l'intervention du Fonds, certaines familles ont sauvé leur logement, d'autres en ont trouvé un sans s'endetter et d'autres encore ont évité un hébergement en maison d'accueil (ce qui est toujours une expérience traumatisante et douloureuse pour les familles).

Une des réalisations dont nous sommes fiers est d'avoir prioritairement et principalement aidé des familles nombreuses. En intervenant auprès d'elles, nous avons amélioré le quotidien de 83 enfants vivant en pauvreté.

Nous sommes également très satisfaits de voir que les familles que nous estimions en capacité de rembourser les aides (entièrement ou partiellement) ont, pour la plupart, rempli leurs engagements. A nos yeux, c'est un indicateur de réussite qui nous permet de croire que les familles ont bien perçu notre désir de les sensibiliser aux valeurs de solidarité. En effet, même si le montant des sommes remboursées reste modeste, il nous permet d'aider quelques ménages supplémentaires.

De manière générale, l'existence du Fonds Lokumo au sein de notre association a révélé toute son utilité pour intervenir dans des situations complexes où le nœud du problème est le manque de moyens financiers des ménages pour faire face aux charges liées au logement. Souvent, plus de 60% des revenus sont consacrés aux frais et charges de logement.

L'examen des demandes qui nous parviennent nous révèle à quel point le Fonds est un outil nécessaire et indispensable pour répondre aux besoins du public désargenté et fragilisé qui se présente quotidiennement dans les permanences Logement de la Maison de quartier Bonnevie.

En conséquence, et plus particulièrement dans le contexte de crise économique et sociale qui se profile suite à la pandémie de coronavirus, nous aimerions poursuivre le travail réalisé grâce au soutien de la Fondation Roi Baudouin et nous nous demandons dans quelle mesure et sous quelles conditions le Comité du Fonds Lokumo pourrait à nouveau examiner la possibilité de nous libérer la deuxième tranche du montant prévue dans le cadre de notre projet « Un logement décent pour tous ».

