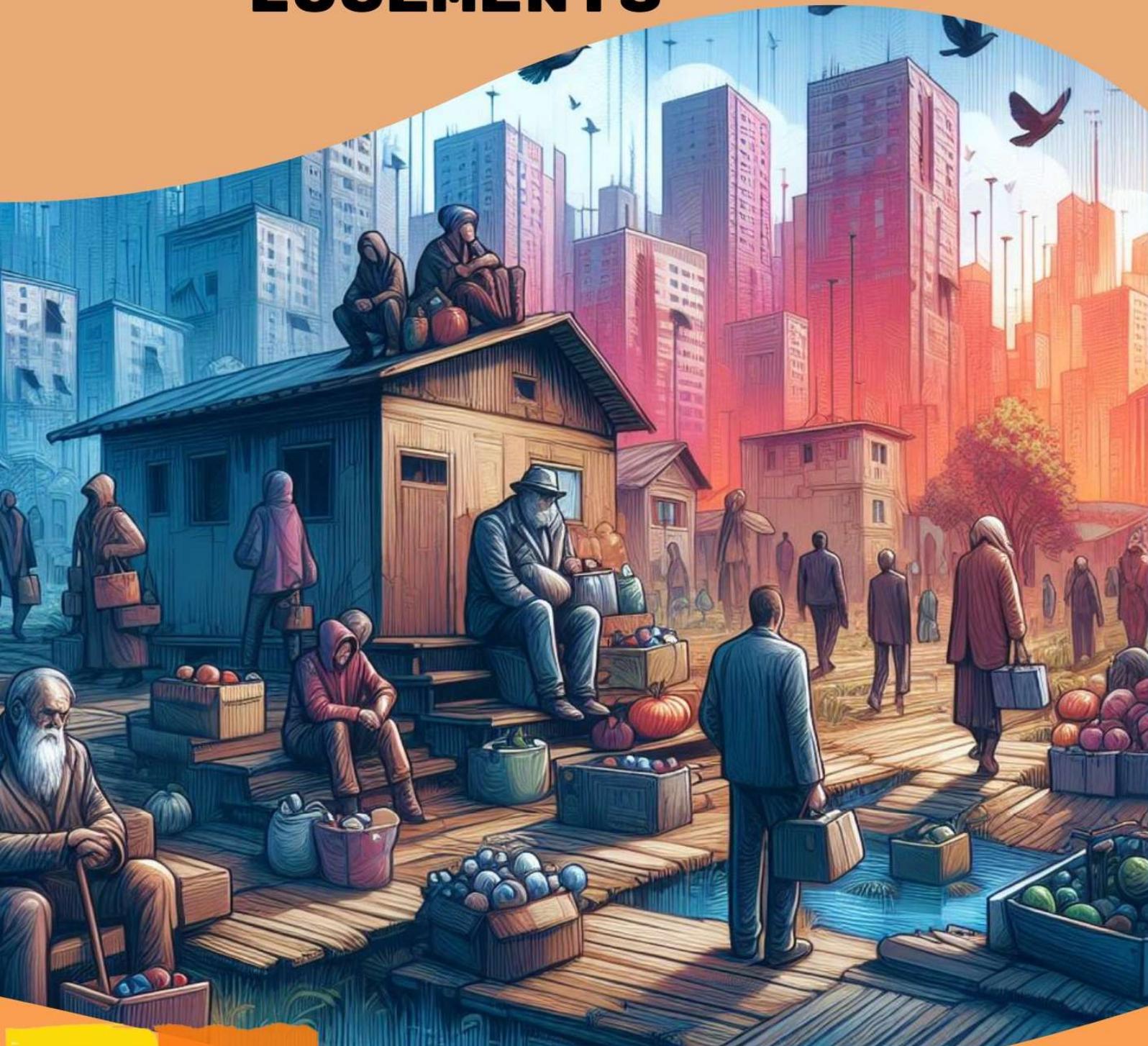


RAPPORT D'ACTIVITÉS

CAPTEUR DE LOGEMENTS

2023



"LES PORTES DE L'AVENIR SONT OUVERTES À CEUX QUI SAVENT LES POUSSER"
COLUCHE



Avec le soutien de la



Wallonie

LA LOUVIÈRE
vous êtes au centre de tout

Centralité autour de l'utilisateur
Fraternité dans l'action

Place de la Concorde 15 à 7100 La Louvière
☎ 064/88 51 89
☎ 064/88 51 98
✉ secretariat@rsull.be

HUBLART ARNAUD
CAPTEUR DE LOGEMENTS

I. L'INITIATIVE

1.1) Changement dans la composition d'équipe

1.1.1) Contexte

1.2) Description du programme des activités

1.2.1) Les missions du capteur de logement

1.2.2) Participation à différentes formations

1.2.3) Participation à différentes réunions, événements, colloques, ...

1.3) Rappel de la méthodologie

1.3.1) Prospection, accroche, marketing

1.3.1.1) Les garanties pour le propriétaire

1.3.1.2) Analyse du bien sur place

1.3.2) Travail de réseau, comité d'attribution et présélection des candidats

1.3.2.1) Travail transversal : La procédure générale d'intervention

1.3.3) Visite du bien, sélection du locataire, retours avec les non sélectionnés

1.3.4) Installation du locataire (bail, état des lieux,...)

1.3.5) Suivi / accompagnement

1.4) Evaluation du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023

1.4.1) Contacts avec les propriétaires

1.4.2) Rendez-vous n'aboutissant pas à un captage

1.4.3) Contacts et visites avec les candidats

1.4.3.1) Refus des candidats

1.4.4) Logements captés mais pas attribués

1.4.5) Logements attribués à un locataire

1.4.5.1) Profils des locataires

1.4.6) Départs locataires

1.4.7) Accompagnement social en logement

1.4.8) Données détaillées du 1er janvier 2015 au 31 décembre 2023

1.4.9) Avis sur l'activité

1.4.10) Difficultés rencontrées

1.5) Perspectives

II. L'ASPECT FINANCIER

1.1) Changement dans la composition d'équipe

1.1.1) Contexte

Le 21 mars 2014, la Coordination générale du Relais Social recevait un mail de la Région Wallonne nous informant que notre Ministre Wallonne de l'Action Sociale souhaitait soutenir la démarche de la mise en place d'un projet de « capteur de logement » au sein des Relais Sociaux Wallons.

Les instances décisionnelles du Relais Social marquèrent un solide intérêt sur cette action pouvant répondre à un besoin réel du terrain.

Le 03 novembre 2014, Vanessa MACCHIA, agent immobilier, entrainé en fonction.

Avec ce projet de captation de logement, notre Relais Social disposait d'un nouvel outil dont la finalité est de favoriser l'accès et le maintien dans le logement de personnes en situation de précarité souhaitant accéder au logement sur base volontaire, par la captation de logements dans le secteur privé.

Par suite de périodes d'absence de longue durée de la titulaire, 2 remplacements furent assurés :

- Par Madame Charline CANDOTTI, assistante sociale du 20 septembre au 31 décembre 2021 et avait démontré sa capacité à gérer ce projet ;
- Par Monsieur Jacques PEYRAGA, Formateur en Co-développement, spécialiste GRH, Du 05 au 30 avril 2022 qui n'a pas répondu aux attentes de la mission.

Le contrat de Madame MACCHIA a pris fin le 07 juillet 2022 avec motif de force majeure.

Un nouvel examen fut organisé et c'est le 04 octobre 22 que nous avons engagé Arnaud HUBLART, assistant social de formation disposant d'une solide expérience de travail de secteur en C.P.A.S. et devenu, depuis lors, titulaire dans la fonction.

Notre agent est très engagé dans le projet et se spécialise continuellement en matière de logement.

Place de l'agent au sein du Relais social Urbain de La Louvière :

Le capteur de logements reste le premier interlocuteur des propriétaires privés qui collaborent dans le cadre du projet.

Il gère quotidiennement les nouvelles demandes et assure également le suivi des besoins des propriétaires portant sur les personnes ayant intégré un logement.

Lorsque des difficultés sont signalées, il assure le relais vers le service chargé de l'accompagnement de l'usager et à défaut d'accompagnement existant, se tourne soit vers le service Educmobiles du C.P.A.S., soit, peut activer le nouveau service d'accompagnement d'une APL en voie de constitution sur La Louvière, « ContrePas ».

L'agent travaille avec les nombreux services du réseau afin de leur communiquer des logements privatifs accessibles à la location.

Au niveau du Relais social, l'agent fait partie d'un Pôle « Logement » regroupant les services de la Coordination générale ayant un lien direct avec le suivi en logement. En ce sens, il collabore quotidiennement avec :

- L'équipe Housing First pour laquelle il cherche des logements dans le secteur privé en vue de permettre l'intégration en logement de sans-abri chroniques ;
- L'agent d'accompagnement intensif des primo arrivants en rue en vue de trouver un logement adapté à la personne suivie ;
- Le chargé de projets pour partager les données quantitatives récoltées par le capteur en vue d'alimenter notre observatoire local de la précarité ;
- Sa Direction (Coordinateur général et/ou Coordinatrice-adjointe) pour définir la réponse la plus adaptée dans les situations de plus grande complexité.

Le capteur de logements est aussi amené à cadrer les usagers des 2 premiers projets de la Coordination générale cités ci-dessus lorsque des problèmes sont rencontrés (règlement du loyer, mauvais entretien du logement occupé, plaintes diverses des propriétaires).

Dans sa fonction, il vise toujours à garder la neutralité utile entre les positions des locataires et les besoins des propriétaires.

1.2) Description du programme des activités

1.2.1) Les missions du capteur de logement

Voici les missions confiées à notre agent avec validation constante des instances décisionnelles du Relais Social :

- Mobiliser/Capter des logements dans le parc privé par un travail de prospection immobilière ;
- Assurer un travail de vérification de la conformité du bien mis en location ;
- Analyser préalablement l'adéquation du loyer demandé par le propriétaire avec le bien mis en location. Si nécessaire, négocier le loyer ;
- Apporter certaines garanties au propriétaire comme étant agent intermédiaire entre le propriétaire, l'usager locataire et, si besoin, les partenaires de notre réseau concernés par la situation de la personne pour ce qui serait utile à mettre en place en fonction des besoins de l'usager concerné ;
- Proposer et soutenir le candidat locataire dans la démarche de prise en location (en termes d'énergie, d'assurances,...) ;

- Autres démarches administratives (vérification du permis, rédaction du bail, de l'état des lieux,...)
- Réaliser un travail de médiation entre les propriétaires et les locataires (Travail de première ligne).
- Lorsque la situation le justifie, réaliser un travail d'activation des institutions partenaires assurant le suivi social de l'utilisateur orienté vers le capteur (Travail de seconde ligne).
- Réaliser en fin d'année un travail d'évaluation qualitative et quantitative de son action et, via la Coordination générale, veiller à informer les mandataires des différentes instances décisionnelles du Relais Social Urbain de La Louvière (Tendances, actualité, problèmes particuliers, ce qui fonctionne bien,...).

1.2.2) Participation à différentes formations

Nous reprenons ici les formations suivies par Monsieur Hublart :

- **Le 06 octobre 2022** : Formation à Namur : « Bail de résidence principal en Région Wallonne ». Cette formation a permis à l'agent de se former en matière de logement.

- **24 novembre 2022** : Formation en ligne « Règle en matière de colocation/Cohabitation en Région Wallonne ». Cette formation a permis à l'agent de se former en matière de colocation.

- **Le 12 décembre 2022** : Formation en ligne « La garantie locative : la créer et la récupérer, comment ça marche ? ». Cette formation a permis à l'agent de se former en matière de garantie locative.

- **Le 28 avril 2023** : Journée d'étude à l'AMA « accompagnement social en logement, une pratique intersectorielle

- **Le 10 octobre 2023** : Formation à Namur : « Fin du bail de résidence principale en Région Wallonne- je suis un locataire et je reçois un renon, comment réagir ? ». Cette formation a permis à l'agent de se former en matière de bail.

- **Le 14 novembre 2023** : Formation à Bruxelles : Gérer un projet immobilier au sein de mon A.S.B.L. Cette formation a permis à l'agent de se former en matière de gestion de projet, notamment en lien avec la réponse de notre relais à l'acquisition d'un bien immobilier à destination d'un public Housing First.

- **16 et 23 novembre 2023** : Formation BEPS. Cette formation a permis à l'agent de bénéficier de connaissance permettant d'agir rapidement étant donné que celui-ci est confronté à des usagers en grande précarité.

1.2.3) Participation à différentes réunions, événements, colloques, ...

- Le 17 mars 2022 : Participation à un réunion avec Logicentre afin d'établir un partenariat dans le but d'obtenir des logements pour le service Housing First.

- Le 25 mars 2022 : Participation à un réunion avec Centr'Habitat afin d'établir un partenariat dans le but d'obtenir des logements pour le service Housing First.

- Le 12 mai 2022 : rencontre conjointe avec les sociétés de logement publics, Centr'Habitat (La Louvière) et la Sambrienne (Charleroi) en vue de déroger à l'article 23. Cette rencontre avait pour but de ne pas surcharger les attributions dans le cadre de la cohésion sociale et d'obtenir 10 logements attribués au suivi Housing First.

- Le 13 juin 2022 : Participation en vue de déterminer la méthodologie à appliquer dans le cadre du projet spécifique relatif à la dérogation de l'article 23.

- Le 20 octobre 2022 : Participation à la soirée événementielle « Vous possédez un logement inoccupé ? ». Cette soirée a permis de faire connaître l'existence du capteur auprès de propriétaires ayant des logements inoccupés à disposition et ce en vue d'élargir le parc immobilier de propriétaires privés.

Commentaire : Nous effectuons toutefois le constat que l'évènement auquel nous avons participé a permis de rencontrer des propriétaires plutôt désireux de procéder à des rénovations de biens en leur possession. Les contacts obtenus au cours de cette soirée n'ont malheureusement pas donné de suite favorable.

- Le 17 novembre 2022 : Présentation du nouveau capteur de logement au comité d'administration. Au travers de cette présentation, le capteur a pu présenter son Bilan après 2 mois de fonctionnement.

- Le 21 décembre 2022 : Réunion Zoom avec la société Wallonne du Logement et Centr'Habitat afin d'acter le rapport méthodologique de dérogation à l'article 23 à présenter aux autorités.

- Participation aux **réunions de Coordination transversale** organisées par le Relais Social, ce qui permet au capteur de prendre connaissance des pratiques et problématiques observées par les professionnels sur le terrain. La question du logement est souvent évoquée lors des réunions. Des constats mettant en exergue la difficulté d'accès au logement pour les plus démunis sont souvent établis.

- Participation aux **réunions du Groupe Logement Relais Social / Comité de Fonction 5** du réseau en santé mentale, ce qui permet via diverses présentations, d'approfondir les connaissances sur le logement. Dans ce cadre, une attention particulière a été portée sur l'évolution méthodologique du projet de captage de logement. Ces réunions permettent également de nous éclairer sur comment favoriser l'accès au logement pour les personnes en grande précarité sociale et celles souffrant de troubles de la santé mentale.

- Participation aux séances de **Comité de Pilotage**, ce qui permet à l'agent d'avoir une vue d'ensemble sur la dynamique du réseau et de discuter sur les adaptations possibles pour le projet Capteur de logement.

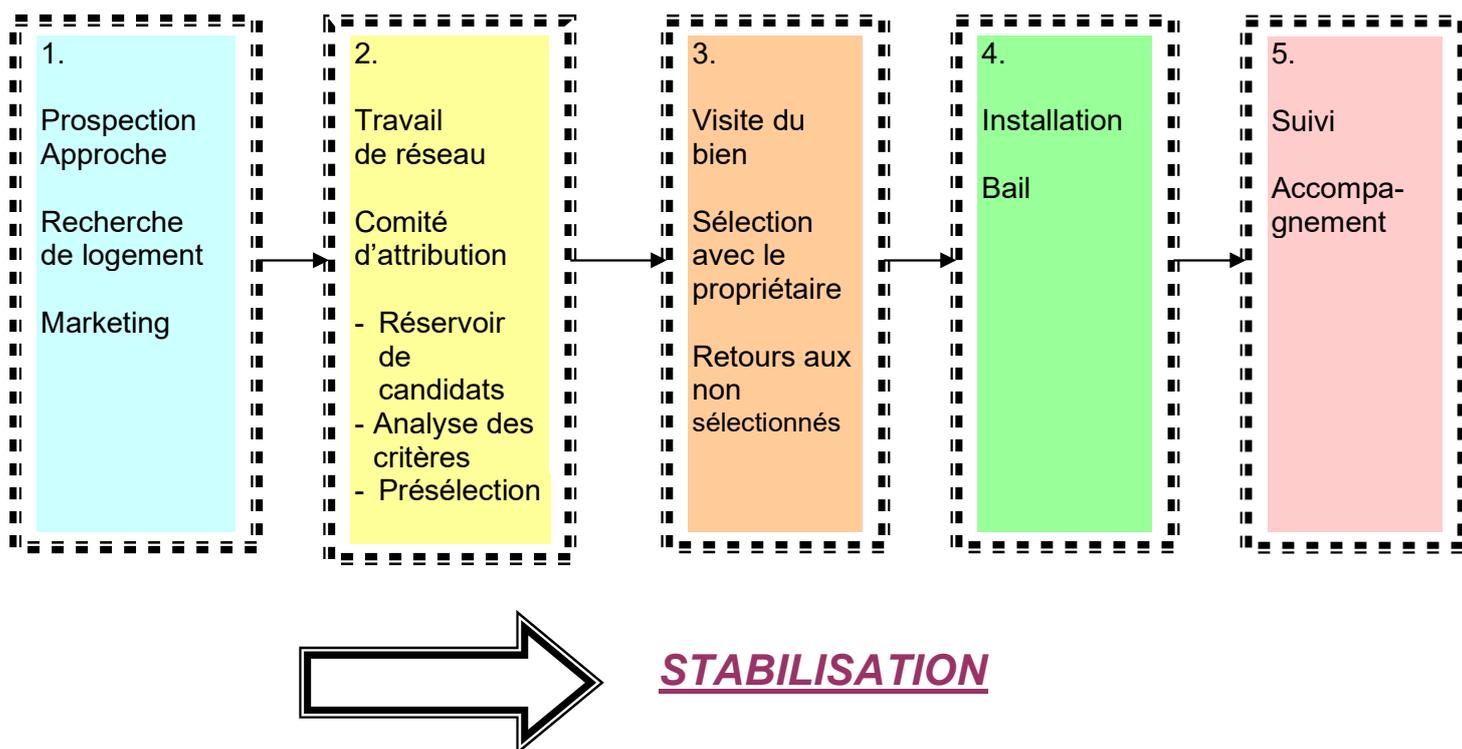
- Réunion inter-capteur de logement. Ce type de réunion regroupant tous les capteurs de logement a permis de faire le point en vue de la réalisation du rapport d'activités et de

poursuivre la réflexion commune sur la création d'un label Capteur (création d'une définition commune du métier capteur).

Cette rencontre a également permis d'échanger sur nos données RASH, nos pratiques, nos difficultés, nos résultats, ...

1.3) Rappel de la méthodologie

Dans le cadre du processus de captation de logement, nous distinguons **cinq grandes étapes**..



1.3.1) Prospection, accroche, marketing

En vue d'établir un cadastre actualisé de l'offre en logement sur l'entité, notre agent utilise **2 pistes concrètes** lui permettant de rassembler les informations utiles :

- **Recherches fréquentes sur les sites Internet :**
Immoweb, Jannonce, Kapaza, Marketplace... ;
- **La prospection en rue en vue de repérer les affiches « à louer » :**

L'agent prospecte régulièrement dans les anciennes communes de La Louvière, Haine-Saint-Paul, Haine-Saint-Pierre, Saint-Vaast, Trivières, Boussoit, Houdeng-Aimeries, Houdeng-Goegnies, Maurage, Strépy-Bracquegnies, Besonriex afin de repérer les biens « à louer » et de contacter les propriétaires dans les plus brefs délais.

Il est toutefois lieu d'émettre la constatation, qu'essentiellement, la publicité locative n'est plus mise en avant que par les sociétés immobilières. Il est dès lors difficile d'entrer en concurrence avec ces diverses sociétés dans le cadre de la location.

Notre capteur de logement rencontre aussi des propriétaires qui possèdent des biens au sein d'autres communes de la Centropôle.

Pour rappel, en 2022, le design de l'affiche et du flyer, à l'attention des propriétaires, ont été améliorés (voir annexe 1).

Remarque: En vue de promouvoir le projet auprès du réseau, des propriétaires et des usagers, des informations sur le projet (exemple: résultats, affiches,...) sont régulièrement diffusées sur la page Facebook du Relais Social Urbain de La Louvière consultable à l'adresse suivante:

<https://www.facebook.com/Relais-Social-Urbain-de-La-Louvi%C3%A8re-1569541969969464/?fref=ts>

Il est également à noter qu'une page Facebook a vu le jour, permettant d'augmenter la visibilité de notre projet et d'être informé des biens mis à disposition sur le marché.

1.3.1.1) Les garanties pour le propriétaire

Par ses arguments, l'agent laisse entrevoir au propriétaire des avantages à lui accorder sa confiance et à recourir à une collaboration.

Dans le cadre de sa fonction, le capteur de logement peut garantir:

- **Un service entièrement gratuit ;**
- **Une présélection de candidats** locataires sur base de critères ponctués d'un travail d'objectivation. C'est ensuite le propriétaire qui choisit son locataire ;
- **Un accompagnement dans les démarches administratives** (bail, assurances, état des lieux,...) tant au niveau du propriétaire que du locataire;
- **Un suivi locatif** de qualité avec des visites régulières du logement, le cas échéant, l'activation d'une équipe de professionnels en vue d'aider le locataire ;
- **D'être une personne de contact**, intermédiaire entre le propriétaire et le locataire ;
- **Un travail de réseau** est mis en place (via l'organisation de concertations), si nécessaire, afin d'organiser l'accompagnement psycho-social du locataire. Lors de sa première rencontre avec le propriétaire, le capteur se rend seul à la visite. Il présente le projet, les partenaires, les garanties pour le propriétaire,... Afin que le propriétaire ait une trace écrite du passage de l'agent, un document écrit reprenant ces différents points lui est proposé. Lorsque le propriétaire adhère au projet, une seconde visite est fixée permettant lui présenter des candidats locataires.

1.3.1.2) Analyse du bien sur place

Une fois que l'accroche téléphonique effectuée se solde par un premier rendez-vous, l'agent a la possibilité d'analyser le bien mis en location par deux méthodes :

- Une analyse qualitative visuelle s'accompagnant d'une analyse quantitative d'efficacité du bien ;
- Une analyse d'expérience antérieure du locataire

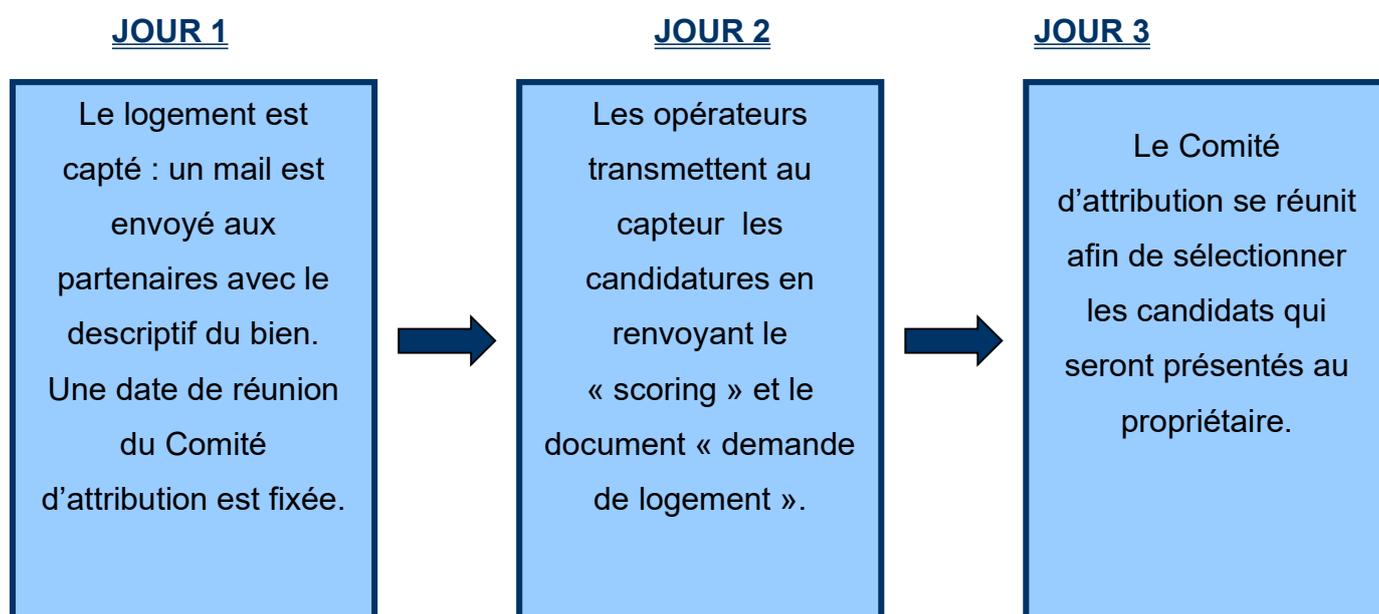
Si le prix du loyer est trop élevé au regard de la qualité du bien, le capteur de logement veille à négocier le prix du loyer.

1.3.2) Travail de réseau, comité d'attribution et présélection des candidats

Le projet est inscrit dans une dynamique de travail de réseau avec les opérateurs susceptibles de pouvoir orienter des personnes répondant à certains critères utiles en vue de baliser le travail de présélection et d'orientation à effectuer préalablement à la visite du bien.

1.3.2.1) Travail transversal : La procédure générale d'intervention

Une fois le bien capté, la procédure d'intervention s'établit sur trois jours :



❖ Jour 1 :

Dès qu'une **opportunité de logement se présente** à notre capteur de logement, notre agent se tourne rapidement vers les différents services via l'envoi d'un mail comprenant les renseignements utiles au niveau de l'offre possible de logement.

❖ Jour 2 :

Les opérateurs qui ont un/des candidat(s) potentiel(s), le(s) contacte(nt) afin de vérifier si le bien correspond à leurs critères de recherche. Ensuite, ils complètent avec ou sans le candidat potentiel le document intitulé « demande de logement », et établissent le scoring.

Chaque partenaire peut proposer **maximum 3 candidats**. **Le capteur de logement récolte ainsi les différentes demandes.**

Jour 3 :

Deux modes opératoires existent :

A) Le Comité d'attribution se réunit d'office dans les cas où :

- Le nombre de candidatures reçues est supérieur à 4 ;
- Le partenaire veut discuter de la situation de l'utilisateur ;
- Le capteur de logement a besoin d'un complément d'information ou d'une clarification concernant le profil de l'utilisateur, quel que soit l'opérateur.

Le Comité examine chaque situation et détermine, sur base du scoring, les candidats qui peuvent être présentés au propriétaire.

Les opérateurs qui proposent un candidat sont physiquement invités à exposer la demande aux membres du Comité d'attribution, lors de la réunion. Dès lors, ils doivent, sur base de la décision prise par le Comité d'attribution, informer directement l'utilisateur. Ils assurent donc le relais auprès du candidat.

B) En deçà de 4 candidatures, il n'est pas nécessaire de réunir le Comité d'attribution.

Dans ce cas, toutes les personnes qui sont acceptées par le capteur seront présentées au propriétaire.

1.3.3) Visite du bien, sélection du locataire, retours avec les non sélectionnés

Une fois que les candidats potentiels sont sélectionnés, une visite de bien est organisée. Cette visite permet notamment au propriétaire de choisir son locataire.

Une brochure existe pour les usagers qui sont sélectionnés afin de les informer sur le projet.

Quant aux personnes qui n'ont pas été sélectionnées, un débriefing est organisé afin de faire le point sur la situation, les encourager et les conseiller quant à la préparation d'autres présentations à venir.

Un retour est aussi effectué auprès du professionnel l'ayant préalablement orienté.

1.3.4) Installation du locataire (bail, état des lieux,...)

Une aide est apportée au propriétaire quant à l'établissement de l'état des lieux, de la rédaction du bail,...

Le capteur de logement veille à ce que le locataire dispose du matériel utile à son installation et l'aide dans les démarches administratives liées à la prise en location.

1.3.5) Suivi / accompagnement

Au niveau de l'accompagnement et du suivi, chaque service orientant un candidat assure lui-même le suivi de son locataire.

Dans le cas où le partenaire qui a proposé le candidat locataire ne dispose pas d'un service d'accompagnement, il est fait appel à un éducateur de l'équipe « Educmobiles » du C.P.A.S. de La Louvière (autre projet financé par le Relais Social). Depuis 2023, nous pouvons également compter sur le soutien de l'A.S.B.L. Contrepas, service d'accompagnement en logement, en voie de constitution sous forme d'A.P.L.

Cependant, la crainte de certains de nos professionnels est que si un accompagnement est mis en place systématiquement pour tout le monde, les personnes qui sont déjà autonomes risquent d'être infantilisées et risqueraient de se déresponsabiliser.

Cela doit se construire au cas par cas.

Depuis le 25 janvier 2022, une nouvelle équipe a vu le jour au sein de la coordination générale du relais social urbain de La Louvière.

Il s'agit du service Housing First qui propose un accompagnement intensif des locataires.

Suite à la création de ce service, des conventions ont été établies avec l'agence immobilière sociale Logicentre de même que la société de logement de service public, Centr'Habitat dans le but créer des partenariats.

Ce service travaille en partenariat étroit avec le projet capteur logement.

Nous noterons que dans le cadre du processus amorcé en 2022 et poursuivi en 2023, bon nombre d'attributions se sont négociées en équipe pour des attributions Housing First. D'autres opportunités de location se sont réalisées au travers de l'immersion du capteur dans un échange direct entre un locataire et un propriétaire.

Un autre agent accompagne avec grande intensité les primo-arrivants en rue et a pour mission de tout mettre en œuvre pour qu'ils en sortent rapidement pour éviter toute forme de chronicisation. Là aussi, dans les offres diffusées au réseau, il convient d'intégrer les personnes suivies par case management lorsque la demande de la personne vise à trouver un logement.

1.4) Evaluation du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023

Préalable : notion de primo-rendez-vous, biens captés, biens attribués, baux signés, baux signés annulés.

Primo-rendez-vous: les rendez-vous pour lesquels on rencontre le propriétaire pour la première fois.

Biens captés : le propriétaire adhère au projet et accepte qu'on lui présente des candidats.

Biens attribués: un logement est attribué à un candidat (ou plusieurs, selon la composition du ménage) qui s'installera dans le bien.

Baux signés: les baux rédigés et signés par les deux parties.

Baux signés annulés: les baux rédigés et signés par les deux parties mais pour lesquels le locataire s'est désisté juste avant de rentrer en logement.

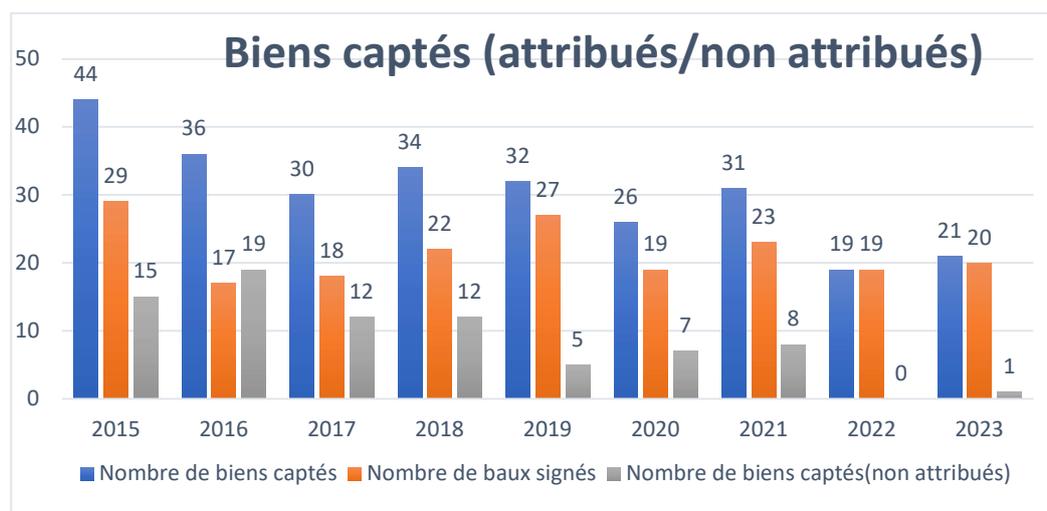
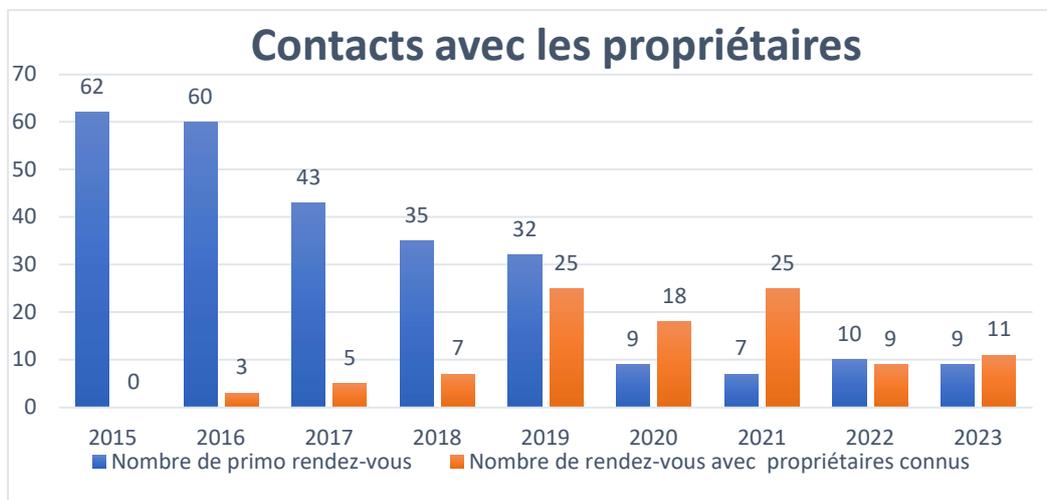
1.4.1) Contacts avec les propriétaires

Pour rappel, en novembre 2015, face au flux migratoire observé en Belgique, le CPAS de La Louvière avait pour objectif d'augmenter l'offre en matière d'Initiatives Locales d'Accueil (I.L.A.). Dans ce cadre, une collaboration avec notre capteur de logement fut envisagée. Concrètement, pour les logements présentant un loyer moins accessible à notre public cible, une orientation des propriétaires vers une mise à disposition du logement en I.L.A. a été proposée. Une fois le bien capté par le capteur de logement, le relais fut effectué au FEDASIL qui s'occupa de vérifier les normes du bien proposé et d'attribuer le bien à une famille.

Le quota de biens ayant été atteint en mai 2016, la collaboration s'est donc arrêté à cette même date. Voici l'état des lieux des contacts établis avec les propriétaires:

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Nombre de primo rendez-vous	62	60	43	35	32	9	7	10	9	267
Nbre de rdv avec des propriétaires déjà connus	0	3	5	7	25	18	25	9	11	103
<u>Nombre total de contacts</u>	<u>62</u>	<u>63</u>	<u>48</u>	<u>42</u>	<u>57</u>	<u>27</u>	<u>32</u>	<u>19</u>	<u>20</u>	<u>370</u>
Nombre de biens captés	44	36	30	34	32	26	31	19	21	273
Nombre de baux signés (=biens captés et attribués)	29	17	18	22	27	19	23	19	20	194
Nombre de biens captés (non attribués)	15	19	12	12	5	7	8	0	1	79
Nombre de baux signés annulés	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2

Pour l'établissement du présent rapport, nous avons harmonisé les chiffres des années précédentes pour permettre une meilleure comparaison. En effet, de 2015 à 2019, les chiffres transmis portaient sur la période du 01 novembre à fin octobre de l'année suivante en raison de la période d'éligibilité de l'époque. Dès 2020, les résultats portent bien sur une année civile normale.



En 2023, 21 biens ont été captés et se répartissaient sur 7 propriétaires fidélisés (11 logements) et 5 nouveaux propriétaires (9 logements). Un bien a fait l'objet d'une non-attribution.

➤ Analyse pour 2023:

Cette année, 20 ménages ont pu être relogés. La fidélisation des propriétaires nous a permis de reloger 11 ménages sur 20. En effet, 7 anciens propriétaires (certains ont proposé plusieurs biens) ont sollicité une intervention de recherche de locataires ; soit dans un bien déjà identifié par notre service, soit par un nouveau bien qu'ils ont souhaité mettre à disposition dans notre projet. Dans ce cadre, nous avons satisfait à toutes les demandes.

Parmi les 5 nouveaux propriétaires cette année, il s'agit uniquement de propriétaires privés. Parmi ces derniers 1 a accepté la mise en place d'une collaboration dans le cadre du projet Housing First. Les autres propriétaires se sont engagés à accueillir des personnes provenant du réseau élargi.

Dans le cadre du projet Housing First, 2023 a vu s'établir 5 collaborations complémentaires avec les sociétés de logements sociaux, soit 2 logements avec l' AIS Logicentre et 3 logements avec la SLSP Centr'Habitat.

Il est à noter qu'au cours de cette année, les nouveaux propriétaires nous ont permis de reloger 7 candidats sur 9 dans un système de collocation.

L'impact positif de la fidélisation des propriétaires représente 55% du résultat de l'exercice 2023.

➤ Comparatif du travail avec les années précédentes :

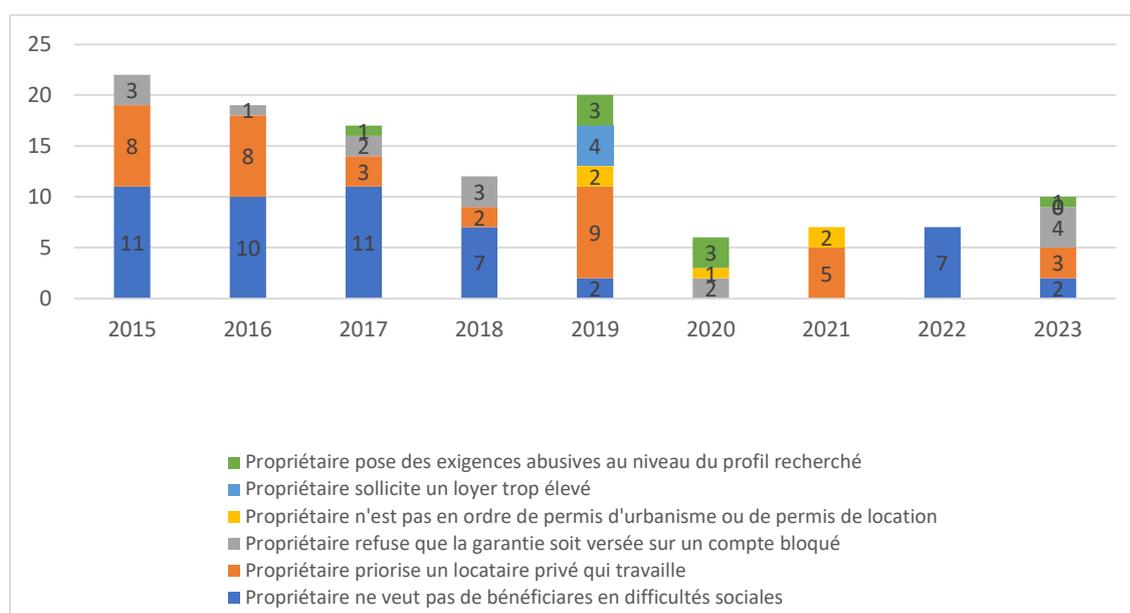
Dû à l'éclosion d'une crise du logement en lien avec la diminution du pouvoir d'achat ainsi que la diminution de logements pour une demande qui ne cesse d'augmenter, il y a eu peu de « primo rendez-vous » cette année. Il semble que de plus en plus de primo propriétaires soient enclin à proposer leur(s) logement(s) à des personnes précarisées.

Au cours de l'année, il y a eu **11 rendez-vous avec 7 propriétaires déjà connus** ce qui est supérieur, avec une moyenne de 55%, celle de la moyenne des données de 2015 à 2022 où les rendez-vous avec des propriétaires déjà connus atteignaient **26%**.

Nous observons cette année un nombre croissant de contacts par rapport à celui de 2022 mais également toujours plus faible que les années précédentes. En effet, nous comptons **21 contacts** cette année **2023** contre une moyenne de **43,75% des années 2015 à 2022**. Malgré les circonstances, nous avons attribué **20 logements cette année**. Pour rappel, la moyenne annuelle des 9 dernières années est de **21.3 logements**. Nous sommes donc très faiblement en dessous de la moyenne annuelle.

1.4.2) Rendez-vous n'aboutissant pas à un captage :

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Propriétaire ne veut pas de bénéficiaires en difficultés sociales	11	10	11	7	2	0	0	7	2	50
Propriétaire priorise un locataire privé qui travaille	8	8	3	2	9	0	5	0	3	38
Propriétaire refuse que la garantie soit versée sur un compte bloqué	3	1	2	3	0	2	0	0	4	15
Propriétaire n'est pas en ordre de permis d'urbanisme ou de permis de location	0	0	0	0	2	1	2	0	0	5
Propriétaire sollicite un loyer trop élevé	0	0	0	0	4	0	0	0	0	4
Propriétaire pose des exigences abusives au niveau du profil recherché	0	0	1	0	3	3	0	0	1	8
Total	22	19	17	12	20	6	7	7	10	120



➤ Analyse pour 2023 :

Pour les rendez-vous, nous reprenons ici les rendez-vous physiques ainsi que des échanges téléphoniques réalisés au cours de l'année 2023.

Nous rencontrons sensiblement la même configuration que celle observée en 2022 avec une légère augmentation au niveau des refus des propriétaires.

Nous pensons que le fait de travailler avec des multi-propriétaires ainsi que dans un cadre de fidélisation ne dispense pas de devoir refaire régulièrement des communications informatives quant à l'existence du projet.

Nous voyons de moins en moins d'affiches placardées par des propriétaires privés à l'instar des affiches apposées par des agences immobilières.

Depuis mon entrée en fonction, j'observe que l'on trouve davantage d'offres via marketplace au travers des réseaux sociaux. Ceci nécessite un travail intensif de prise de contact. Nous nous devons d'être très réactifs.

Notons que 127 contacts avec des propriétaires ont été entrepris en 2023 et n'ont pas abouti à un rendez-vous permettant de présenter le projet. Nous constatons que de moins en moins de propriétaires sont enclin à entamer une collaboration avec nos services. En raison de la crise du logement ceux-ci, dès la publication d'une offre de logement, sont inondés de demandes de personnes soit à la recherche d'un logement dans le cadre d'une situation précaire soit à la recherche d'un loyer moins important permettant de rééquilibrer leur budget.

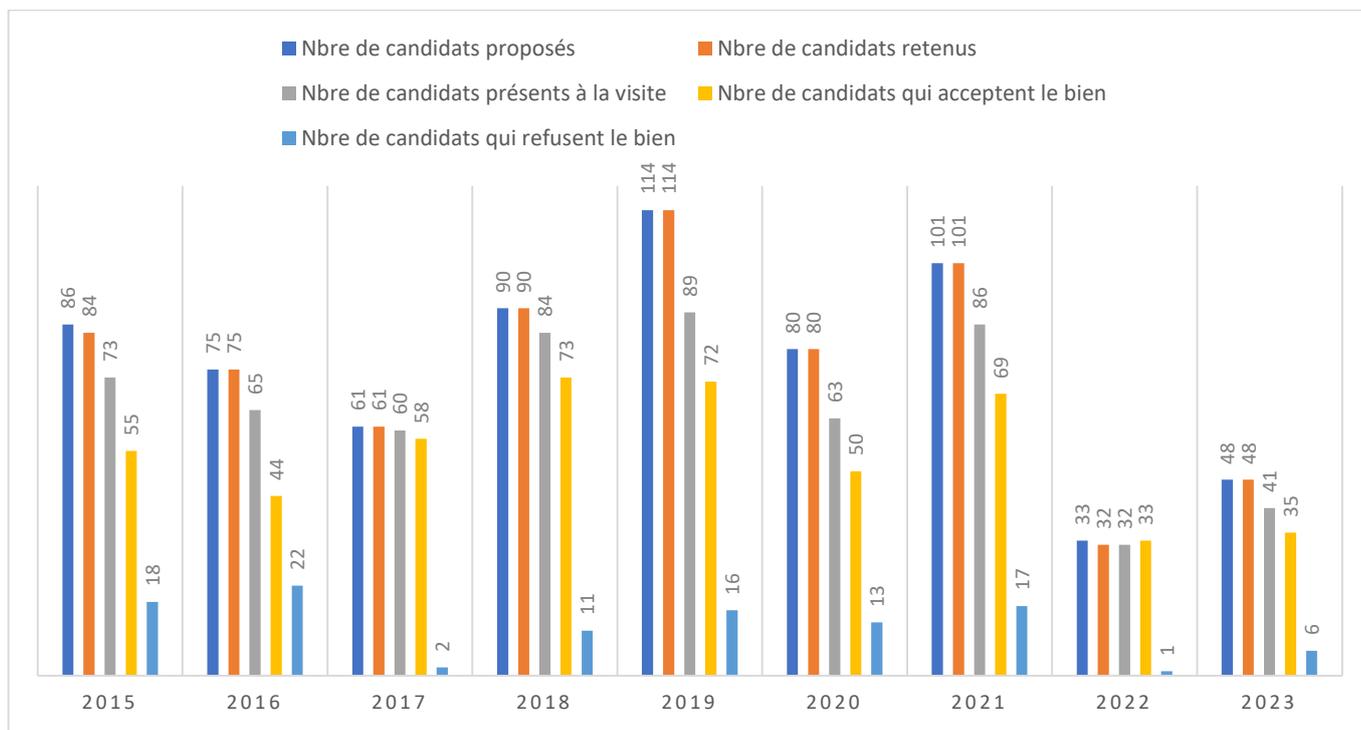
➤ Comparatif du travail avec les années précédentes :

Le nombre de rendez-vous n'aboutissant pas à un captage est, cette année, en nette augmentation. Cela s'explique certainement par la crise du logement que nous traversons.

Nous effectuons le constat que de nombreux logements font l'objet d'une demande particulièrement intensive et que les propriétaires n'ayant pas une fibre sociale sont moins enclins à intégrer un projet comme le nôtre.

1.4.3) Contacts et visites avec les candidats

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Nbre de candidats proposés	86	75	61	90	112	80	101	33	48	686
Nbre de candidats retenus	84	75	61	90	112	80	101	32	48	683
Nbre de candidats présents à la visite	73 (88%)	65 (86%)	60 (98%)	84 (93%)	89 (78%)	63 (78%)	86 (85%)	32 (97%)	41 (85%)	593
Nbre de candidats qui acceptent le bien	55	44	58	73	72	50	69	33	35	454
Nbre de candidats qui refusent le bien	18 (25%)	22 (34%)	2 (3%)	11 (13%)	16 (14%)	13 (21%)	17 (20%)	0 (0%)	6 (15%)	105



➤ Analyse pour 2023:

Sur les 48 candidats reçus, 48 ont été retenus pour visiter le bien. 7 personnes ne se sont pas présentées à la visite (14,6% de toutes les candidatures reçues) et 6 personnes ont refusé le bien après la visite ce qui représente 12,5% parmi les 48 candidats.

Dès lors, **77% des candidats ont montré leur intérêt pour une réelle possibilité de location.**

Ces chiffres s'expliquent par le fait qu'au cours de l'année 2023, la fonction de capteur logement a repris normalement son cours. En 2022, en raison de l'absence du capteur logement et de l'apparition du service Housing First, l'offre était essentiellement destinée au service Housing First, ayant pour conséquence un faible pourcentage d'absence et un pourcentage nul de refus.

Au vu de la relance de la fonction et de la proposition de candidats provenant d'un réseau plus large, des absences et des refus de logement sont réapparus similairement aux années antérieures (2015-2021)

➤ Comparatif du travail avec les années précédentes :

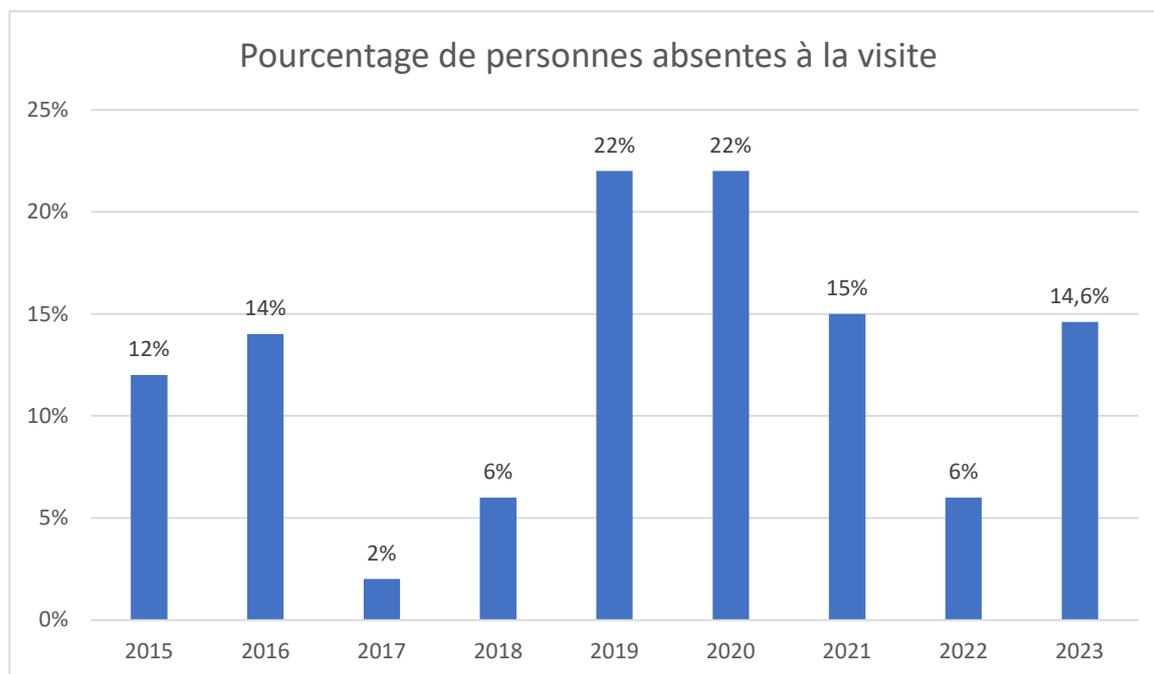
Pour l'année 2023, nous avons un pourcentage plus élevé de candidats qui ne se sont pas présentés à la visite du bien. Ce dernier est de 15 %, contre 0 % en 2022.

Il est à noter que cette importante différence de pourcentage résulte de l'absence longue durée du capteur en 2022 et du partenariat avec le service Housing First (qui détermine en réunion d'équipe le locataire, le plus adéquat à reloger dans le logement proposé)

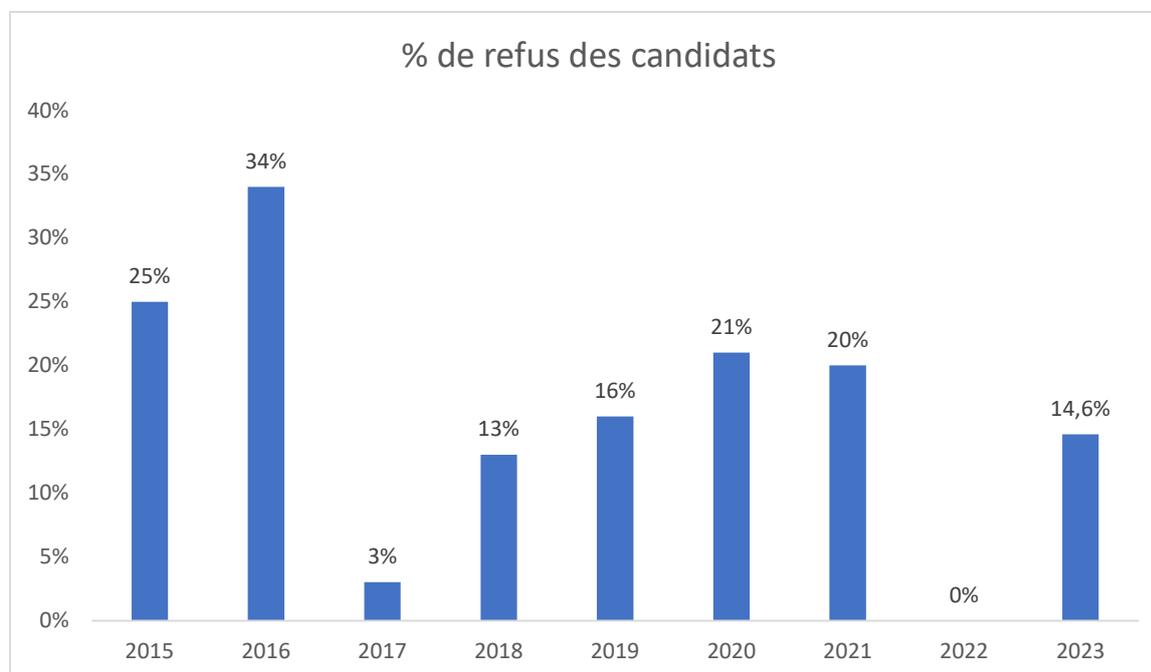
Par croisement avec les biens captés, en 9 ans, 273 biens ont été captés pour 593 candidats locataires qui ont exprimés leur intérêt en se rendant à la visite organisée. Ce qui représente une moyenne globale d'environ 2 candidats par visite.

Le travail mené a abouti à la signature de 194 baux sur les 454 personnes qui acceptaient la prise en location.

L'offre ne permet pas de répondre à la demande. **Nous couvrons 43% de cette demande.**



1.4.3.1) Refus des candidats



➤ Analyse pour 2023:

Contrairement au pourcentage nul rencontré en 2022, on remarque que le pourcentage de 2023 s'élève à 15%. Ce pourcentage est toutefois inférieur à la moyenne de 2015 à 2022 qui s'élève à 16,5%.

Cette information s'explique par le constat que bien des usagers espèrent un accès aux logements ayant un loyer abordable ainsi que par le fait que bien que les logements proposés en location dans le projet, soient salubres, ils ne sont pas forcément en adéquation avec les attentes des candidats. D'autres réalisent qu'il sera difficile d'honorer le loyer sur base de leurs faibles ressources.

➤ Comparatif du travail avec les années précédentes :

Concernant les années précédentes, les refus pouvaient être justifiés car le bien ne répondait pas aux critères de recherche du ménage (par exemple : logement trop petit, trop cher ou mal situé).

Il est toutefois à noter qu'en préambule de la proposition de visite, une analyse est effectuée afin d'éviter de proposer un logement non adapté à la structure familiale pouvant intégrer le logement.

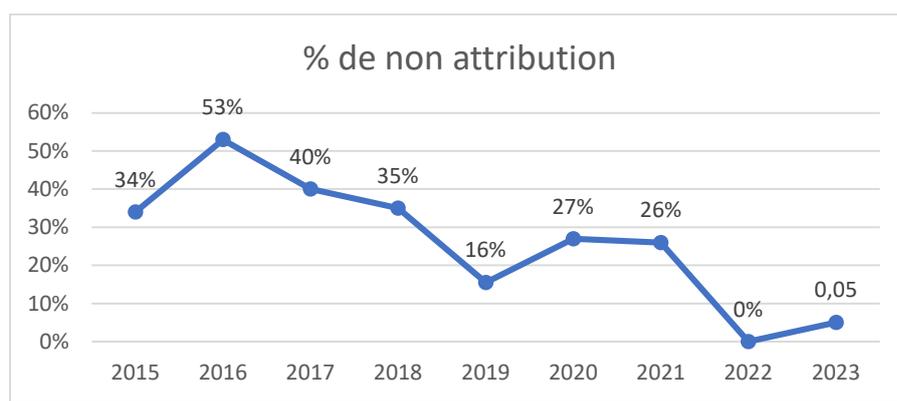
1.4.4) Logements captés mais pas attribués

➤ Analyse pour 2023:

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Nombre total de biens captés	44	36	30	34	32	26	31	19	21	273
Nombre de biens captés mais pas attribués	15	19	12	12	5	7	8	0	1	79
% de non attribution	34%	53%	40%	35%	15,5%	27%	26%	0	0,05%	25,5%

En 2023, un logement a été capté mais pas attribué pour les raisons évoquées ci-avant.

Comparatif du travail avec les années précédentes :



En 2023, nous constatons une réticence des primo-proprétaires à débiter une collaboration avec nos services.

Ce constat s'explique par le fait que la demande en logement est tellement importante que ces derniers ne souhaitent pas prendre le risque de travailler avec un public en situation précaire par crainte de non-paiement de loyer, dégradation etc...

Il est à noter que cette année, les propriétaires ayant proposé une collaboration étaient des propriétaires en adéquation avec les valeurs véhiculées par le projet capteur et désireux de permettre à des personnes en situation précaire de se reloger.

Pour rappel, en 2022, nous ne pouvions hélas évaluer le taux de non-attribution en raison de la longue absence du capteur logement au cours de l'année, par le public proposé pour les logements à disposition mais également par le constat que la demande des usagers pour l'accès aux logements ayant un loyer plus abordable soit en nette augmentation.

Depuis le début du projet, le pourcentage moyen de non-attribution s'élève à 23,23%.

Ce tableau est également significatif d'une méthodologie différente quant à la sélection de la captation des biens proposés dans le projet.

Depuis le début du projet, sur 273 biens captés, 194 furent attribués ce qui représente un relogement concret de 71%.

1.4.5) Logements attribués à un locataire en 2023

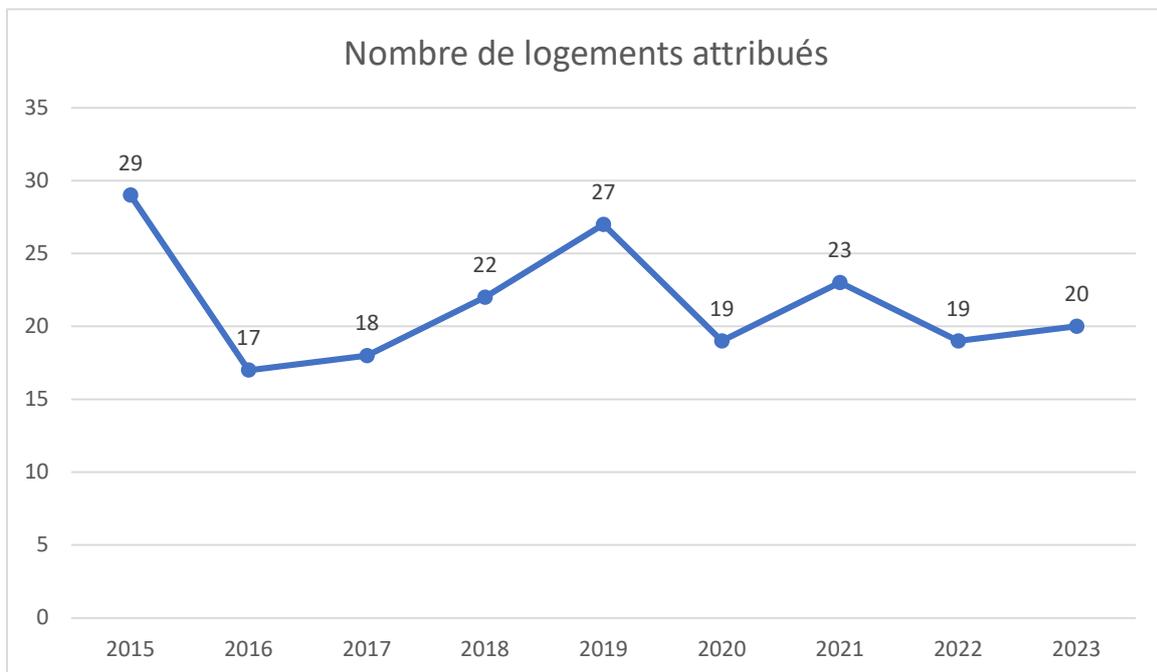
<u>Biens</u>	<u>Localité du bien</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Loyer</u>
n°173	7100 Haine Saint pierre	Appart 1CH	450,00€ HC
n°174	7100 La Louvière	Studio	461,00€HC
n°175	7100 La Louvière	Maison 1CH	258,39€ HC
n°176	7170 Manage	Appart 1CH	242,83 HC
n°177	7100 La Louvière	Appart 2CH	680,00 € HC
n°178	7100 La Louvière	Appart 1CH	530,00€ HC
n°179	7100 Haine Saint Paul	Appart 1CH	500,00€ eau + chauffage
n°180	7100 Haine Saint Paul	Colocation	500,00€ TCC
n°181	7100 La Louvière	Colocation	450,00€ TCC
n°182	7100 La Louvière	Colocation	500,00€ TCC
n°183	7100 Saint Vaast	Colocation	600,00€ TCC
n°184	7100 La Louvière	Colocation	550,00€ TCC
n°185	7110 Houdeng Goegnies	Colocation	500,50€ TCC
n°186	7100 La Louvière	Studio	600,00€ TCC
n°187	7100 La Louvière	Studio	600,00€ TCC
n°188	7110 Houdeng goegnies	Studio	495,00€ HC
n°189	7100 La Louvière	Appart 1CH	650,00€ HC
n°190	7170 Manage	Appart 2CH	278,61€ HC
n°191	7100 La Louvière	Colocation	550,00€ TCC
n°192	7100 Saint-Vaast	Colocation	550,00€ TCC

➤ Analyse pour 2023:

Sur la période s'étendant du **1er janvier 2023 au 31 décembre 2023**, **20 logements** ont été attribués.

La fidélisation des propriétaires nous a permis de reloger 11 ménages sur 20 et le partenariat avec la société de logement public Centr'Habitat (biens mis en évidence en vert dans le tableau ci-dessus) et l'agence immobilière sociale Logicentre (biens mis en évidence en jaune dans le tableau ci-dessus), ont permis de reloger 5 ménages. En effet, 6 anciens propriétaires (certains ont proposé plusieurs biens) ont sollicité une intervention de recherche de locataires ; soit dans un bien déjà identifié par notre service, soit pour un nouveau bien qu'ils souhaitent mettre à disposition dans notre projet (9). Dans ce cadre, nous avons satisfait à toutes les demandes. Nous comptons **5 nouveaux propriétaires privés** cette année pour une offre de 8 logements (biens mis en évidence en orange dans le tableau ci-dessus).

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Nombre de logements attribués	29	17	18	22	27	19	23	19	20	194



➤ Comparatif du travail avec les années précédentes :

On remarque que le nombre de logements attribués est assez stable.

La moyenne annuelle des 8 dernières années est de 21.7 logements. Nous sommes donc légèrement en dessous de cette moyenne. Ce chiffre s'explique probablement par la crise du logement que nous traversons et le peu de logements mis à disposition de personnes en situation précaire. En considérant le résultat de 2023, nous constatons que la moyenne est actuellement de 21,5 logements par an sur notre territoire.

1.4.5.1) Profils des locataires

➤ Analyse pour 2023:

<u>Locataires</u>	<u>Sexe</u>	<u>situation au moment de la demande</u>	<u>Type de revenu</u>	<u>Dispositif envoyeur</u>	<u>Age des adultes</u>
n°173	F	Sans-abri	CPAS	Psychologue DUS	43
n°174	H	Sans-abri	Mutuelle	Housing first	51
n°175	H	Sans-abri	CPAS	Housing first	54
n°176	F	Sans-abri	CPAS	DUS	41
n°177	F+1 enfant	Sans-abri	CPAS	Housing first	35
n°178	H	Sans-abri	CPAS	Propriétaire	58
n°179	H	Logement privé inadapté	CPAS	Housing first	25
n°180	H	Sans-abri	CPAS	Housing first	35
n°181	H	Sans-abri	Pension	Propriétaire	73
n°182	H	Sans-abri	CPAS	DUS	49
n°183	H	Sans-abri	CPAS	Propriétaire	28
n°184	H	Logement privé inadapté	CPAS	CPAS	35
n°185	H	Sans-abri	Chômage	Croix Rouge	24
n°186	H	Sans-abri	CPAS	Housing first	53
n°187	F	Logement privé inadapté	CPAS	DUS	19
n°188	F	Logement privé inadapté	CPAS	Logement-CPAS	21
n°189	H	Sans-abri	CPAS	Housing first	30
n°190	F	Sans-abri	Mutuelle	Housing first	48
n°191	H	Sans-abri	CPAS	DUS	37
n°192	H	Sans-abri	CPAS	Propriétaire	43

Remarque : *parmi les sans-abri, on compte également les personnes hébergées chez un/des tiers. Nous analysons la situation des personnes au moment de l'entrée dans le projet.*

Parmi les 20 ménages relogés, nous comptons :

- 7 envoyés par le CPAS, dont 1 envoyé par les assistants sociaux du secteur, 4 via le DUS, 1 via la psychologue du DUS et 1 par le service logement,
- 8 envoyés par le Housing first du RSULL,
- 4 envoyés par des propriétaires
- 1 envoyé par la croix rouge,

- 95% des personnes relogées se trouvent en situation d'isolement.

- **80% des personnes étaient sans-abri** avant leur entrée en logement.

Cette année, on remarque que le nombre de personnes isolées est nettement plus élevé que le nombre de familles relogées.

21 personnes ont été relogées dans les 20 logements attribués.

▪ **Nombre d'utilisateurs entrants, différents, relogés depuis le début du projet**

<i>Nombre d'utilisateurs différents</i>	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Depuis le début du projet
<i>Hommes</i>	20	8	10	15	20	9	19	15	14	130
<i>Femmes</i>	12	8	14	10	10	13	8	5	6	86
<i>Enfants</i>	13	5	18	9	14	11	13	5	1	89
<i>Total (adultes et enfants)</i>	45	21	42	34	44	33	40	25	21	305

▪ **Nombre d'utilisateurs sortants, différents, en logement depuis le début du projet**

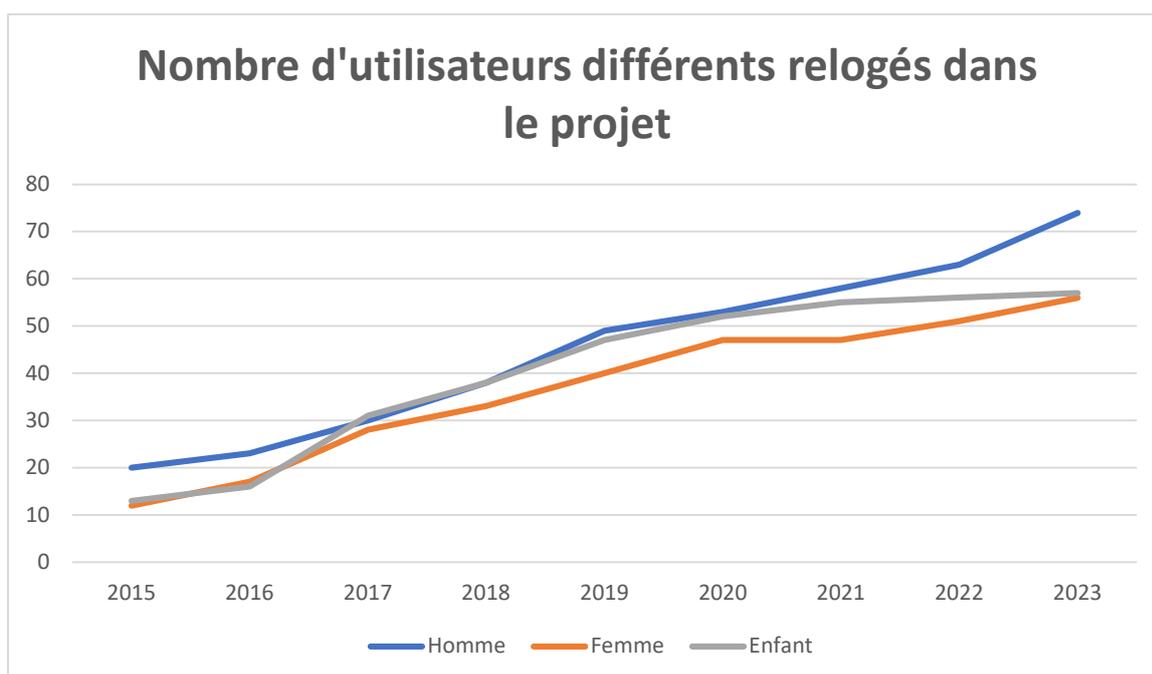
<i>Nombre d'utilisateurs différents</i>	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Depuis le début du projet
<i>Hommes</i>	0	5	3	7	9	5	14	10	3	56
<i>Femmes</i>	0	3	3	5	3	6	8	1	1	30
<i>Enfants</i>	0	2	3	2	5	6	10	4	0	32
<i>Total (adultes et enfants)</i>	0	10	9	14	17	17	32	15	4	118

▪ **Nombre d'utilisateurs différents maintenus en logement depuis le début du projet**

Nombre d'utilisateurs différents	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Hommes	20	23	30	38	49	53	58	63	74
Femmes	12	17	28	33	40	47	47	51	56
Enfants	13	16	31	38	47	52	55	56	57
Total (adultes et enfants)	45	56	89	109	136	152	160	170	187

Commentaires :

Il s'agit ici de l'évolution des profils, entrants, sortants et maintenus dans le projet. Pour rappel, nous avons attribué 194 logements (dont 2 I.L.A.), représentatif du relogement de 305 personnes dont 89 enfants. Dans nos 118 logements connus encore actifs, nous comptons 187 personnes relogées dont 130 adultes et 57 enfants.



On observe une tendance croissante du nombre de personnes toujours en logement.

Depuis 2015, le nombre de personnes adultes intégrées dans le projet est en augmentation constante. Soit une croissance de 306,25%.

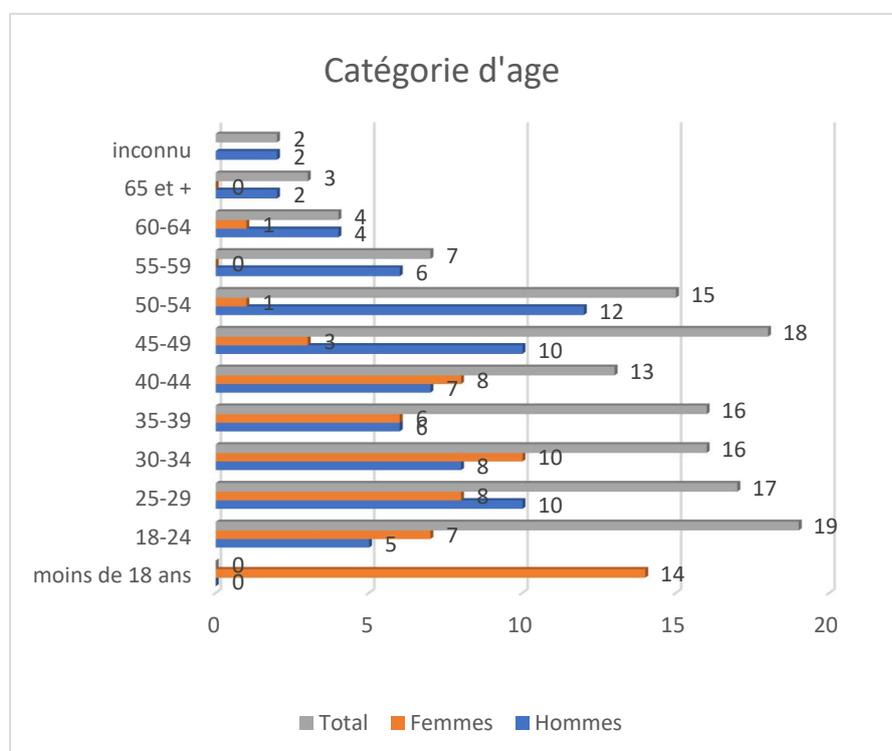
Cette année, au niveau du sexe du public adulte, les femmes représentent 29% et les hommes 66,6%. Les enfants représentent 4,8%

En comparaison avec l'année antérieure, les femmes sont plus représentées (43,1%). En effet, en 2022 elles représentaient 44,7% du public total.

En comparaison avec l'année antérieure, les hommes sont plus représentés (56,9%). En effet, en 2022 ils représentaient 55,3% du public total.

▪ **Classement par tranche d'âge des 130 adultes maintenus en logement**

moins de 18 ans	0
18-24 ans	19
25-29 ans	17
30-34 ans	16
35-39 ans	16
40-44 ans	13
45-49 ans	18
50-54 ans	15
55-59 ans	7
60-64 ans	4
65 ans et +	3
Inconnus	2
Total	130



Commentaires :

Une grande majorité du public adulte cible est âgé de moins de 55 ans, elle représente 87,6% du public. A fortiori, les plus de 55 ans comptabilisent 12,3% des usagers.

Les 2 tranches d'âge majoritaires dans le projet sont :

- Les 18-24 ans (14,6%) ;
- Les 45-49 ans (13,8%) ;

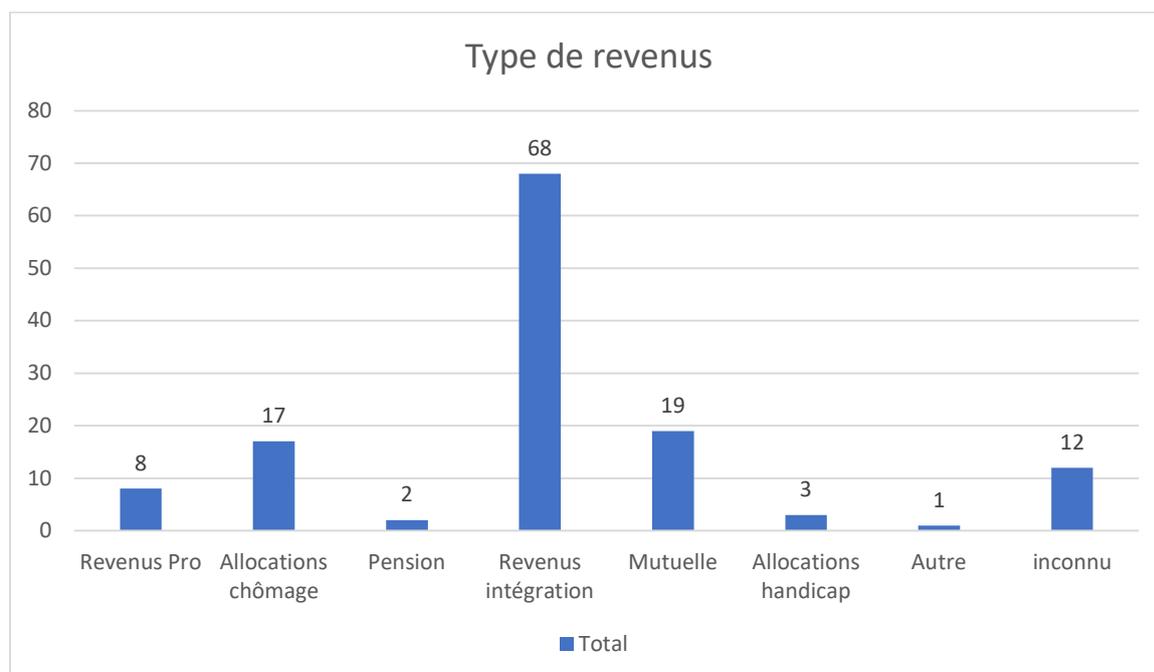
Viennent ensuite quelques tranches d'âge notables représentant au minimum 10% du public :

- Les 25-29 ans (13,1%) ;
- Les 30-34 ans (12,3%) ;
- Les 35-39 ans (12,3%) ;
- Les 50-54 ans (11,5%) ;

- **Type de revenus**

Revenus professionnels	8
Allocations chômage	17
Revenus Intégration	68
Pension de retraite	2
Mutuelle	19
Allocations handicap	3
Sans ressource	0
Autre	1
Inconnu	12
Total	130

Notons que les 12 inconnus proviennent de notre non connaissance de la situation du second membre des 12 « couples » relogés



Commentaire :

82 % des usagers sont tributaires d'une allocation sociale (mutuelle, allocations de chômage, revenu d'intégration, ou allocations d'handicap).

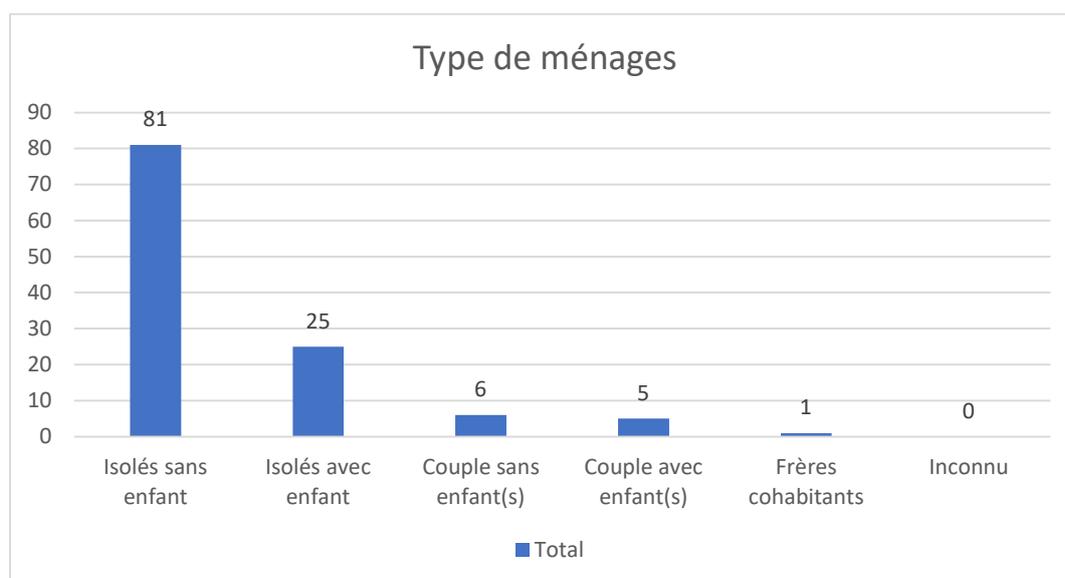
A contrario, seuls 8 individus, soit 6 % du public bénéficie d'un revenu professionnel.

Il est à noter que 12 individus sont inconnus car ceux-ci représentent la personne complémentaire du couple.

Type de ménages

<i>Isolés sans enfant</i>	81
<i>Isolés avec enfant</i>	25
<i>Couple sans enfant(s)</i>	6
<i>Couples avec enfant(s)</i>	5
<i>Frères cohabitants</i>	1
<i>Inconnu</i>	0
Total	118

Les 130 adultes sont répartis en 118 types de ménages.



Commentaires :

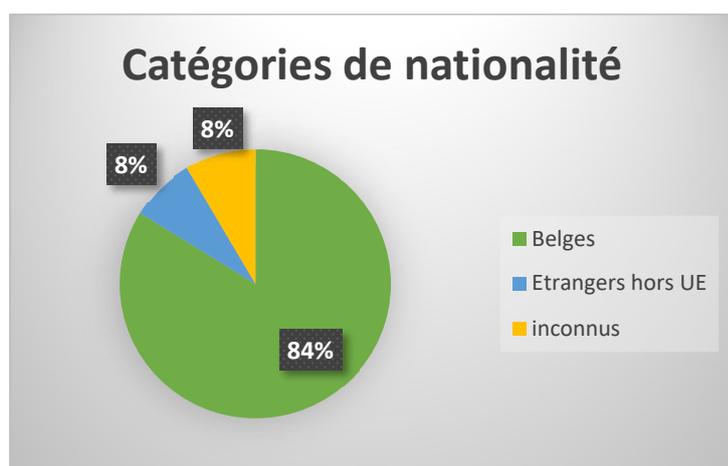
Une grande majorité des personnes suivies sont des isolés (avec ou sans enfants), ils représentent 89,8% des ménages.

Les couples représentant quant à eux 9,3% des ménages.

Les personnes ayant un ou plusieurs enfants (isolés et couple avec enfant(s)) représentent 25,4%.

Catégorie de nationalités

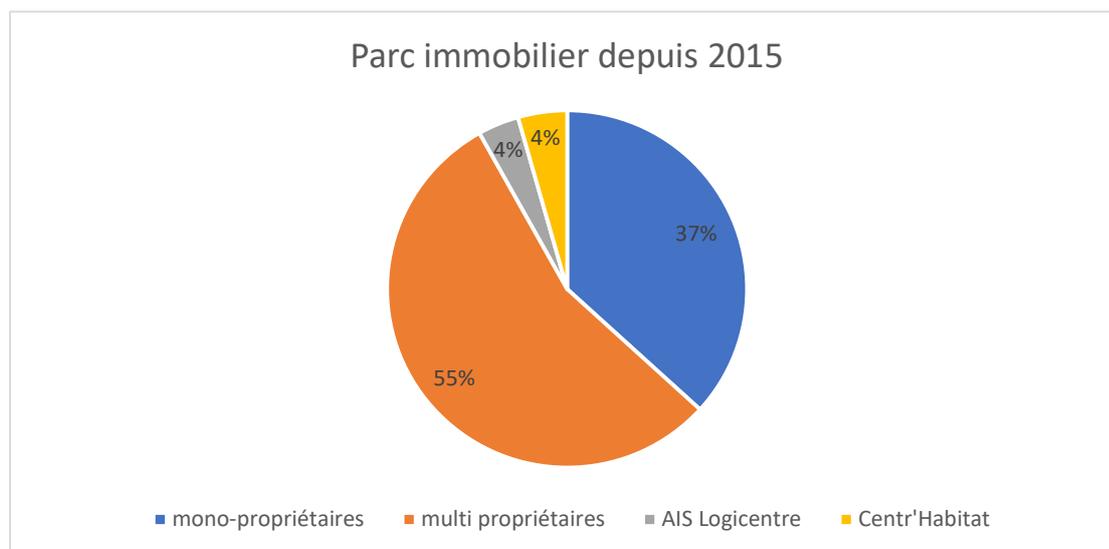
Belges	107
Etrangers UE	0
Etrangers hors UE	11
Inconnu	12
Total	130



Commentaire :

Une grande majorité des ménages est de nationalité belge, elle représente 82,3 % des 130 individus. Nous retrouvons ensuite et 8,5% faisant partie des pays étrangers hors de l'Union Européenne.

Focus sur notre parc immobilier depuis 2015



Nous voyons ici l'impact de la collaboration avec les multi-propriétaires privés.

1.4.6) Départs locataires

➤ Analyse pour 2023:

	Sexe	Date d'entrée	Date de sortie	Durée	Situation au moment de la demande	Type de revenu	Raison de sortie
n°161	H	01-01-21	01-05-22	16 mois	Logement privé inadapté	CPAS	Expulsion judiciaire
n°162	F	12-07-22	28-03-23	8 mois	Maison d'accueil	CPAS	Parti d'un commun accord avec le propriétaire
n°172	H	29-12-22	15-05-23	4 mois	Sans-abri	CPAS	Parti d'un commun accord avec le propriétaire
n°182	H	01-06-23	30-11-23	10 mois	Sans-abri	CPAS	Parti suite à des loyers impayés

Cette année, 4 personnes (pas de présence d'enfant) ont quitté leur logement, ce nombre représente 4 départs de logements. Les biens surlignés en orange dans le tableau mettent en avant les échecs (ex: départs suite à des conflits, non-paiement de loyer,...). Sur ces 4 départs, nous comptons 2 échecs dont 3 situations faisaient l'objet d'un suivi social.

Dans ces 4 échecs,

- 2 locataires sont partis d'un commun accord avec le propriétaire ;
- 1 locataire est parti sans donner de nouvelles ;
- 1 locataire s'est fait expulser pour le non-paiement des loyers

Deux candidats ont quitté leur logement de commun accord avec le propriétaire.

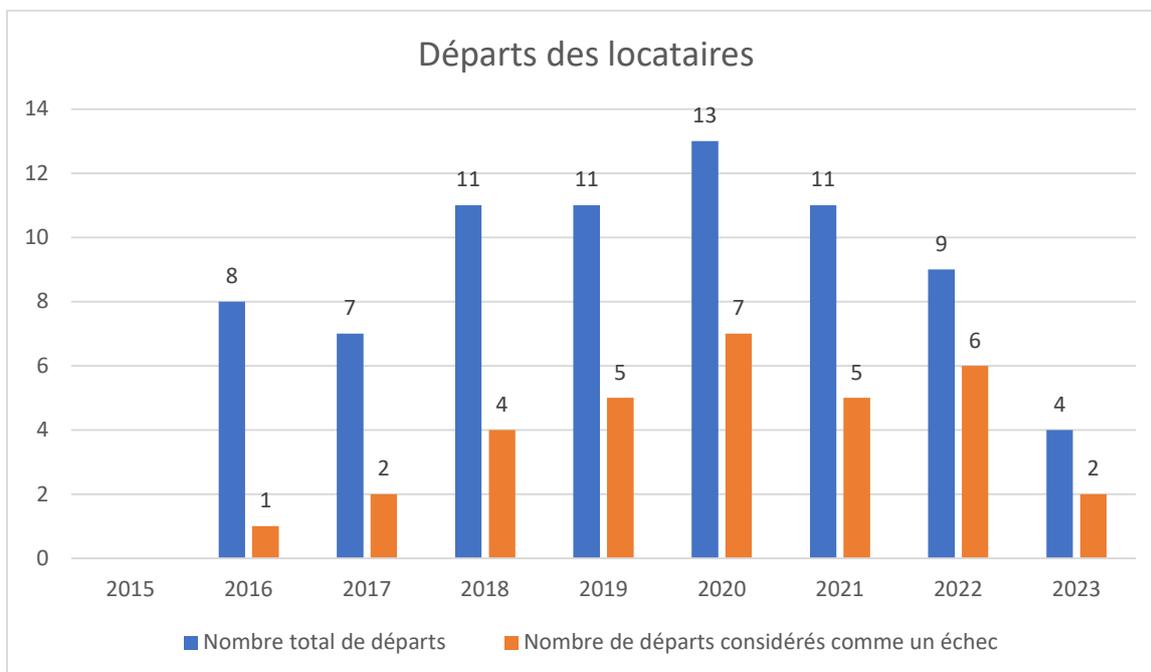
Cela ne peut être considéré comme des échec puisque l'un a quitté le logement en raison d'une mise en ménage dans une autre entité et l'autre était un suivi Housing First qui avait intégré un logement de type « colocation » qui ne correspondait pas, après expérience, à ses attentes. Ce dernier a été proposé pour un logement seul, où aucun problème n'est à signaler. Ce dernier est même actuellement en voie de réinsertion socio-professionnelle et a débuté récemment un contrat de travail sous couvert d'un article 60§7.

Comparatif du travail avec les années précédentes :

En 2021, Nous avons profité de la crise covid pour prendre le temps de téléphoner à tous les propriétaires afin de remettre à jour notre tableau. Un nouvel état des lieux sera réalisé en 2024. Pour 2023, nous comptons 4 départs ; nous l'avons vu, 2 correspondaient à des échecs soit 50% des départs 2023.

Depuis le début du projet 43% des départs totaux étaient liés à des échecs.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Nombre total de départs de locataires	0	8	7	11	11	13	11	9	4	74
Dont nombre de départs considérés comme échec	0	1	2	4	5	7	5	6	2	32



Au total, depuis le début du projet, on compte 74 départs parmi lesquels on compte 32 échecs depuis le début du captage de logements sur la Louvière. Les échecs représentent 42% du nombre de départs.

[1.4.7\) Accompagnement social en logement](#)

Au niveau de l'accompagnement et du suivi, chaque service assure le suivi de son locataire.

Dans le cas où le partenaire qui aurait proposé le candidat locataire ne disposerait pas d'un service d'accompagnement, il peut être fait appel à « Educmobiles ». Il est à noter qu'en 2023, un nouveau soutien dans le cadre de la pédagogie de l'habiter a vu le jour. Nous pouvons dès lors compter sur le soutien de l'A.P.L. « Contrepas » en vue d'assurer un accompagnement pour des candidats en requérant le besoin.

Depuis 2022, nous avons l'existence du service Housing First. Ce service propose un accompagnement intensif aux personnes sans abri (remises en logement).

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Nombre de logements attribués	29	17	18	22	27	19	23	19	20	194
Nombre d'accompagnements	9	1	4	7	6	4	6	16	11	64

Depuis le début du projet, 64 accompagnements ont été mis en place sur les 194 logements attribués ; ce qui représente 33% de l'ensemble du relogement.

En 2023, 11 accompagnements supplémentaires ont été mis en place :

- Housing First → 9
- Educmobiles → 1
- ASBL Contrepas → 1

Sur les 64 accompagnements mis en place depuis le début du projet, 26 ménages accompagnés par des services du réseau ont quitté leur logement.

A ce jour, le nombre d'accompagnements effectifs s'élève à 38.

Parmi ces 26 ménages partis de leur logement, les raisons identifiées sont les suivantes :

Départ d'un commun accord avec le propriétaire	9
Départ suite à des conflits avec la propriétaire	5
Décédé dans le logement	3
Difficultés financières, le locataire avait du mal à payer son loyer	2
Quitte son logement de son propre fait car il y avait des conflits avec les autres locataires de l'immeuble	1
Expulsion judiciaire	1
Loyer impayé	2
Le Locataire quitte son logement de son propre fait pour se rapprocher de sa famille	1
Départ sans prévenir	1
Parti habiter avec sa compagne	1

On remarque que malgré un grand nombre de départs de locataires ayant un accompagnement, tous ne sont pas des échecs. Parmi les 38 accompagnements toujours effectifs, tout se passe bien tant pour les locataires que pour les propriétaires semblant également satisfaits.

1.4.8) Données détaillées du 1er janvier 2015 au 31 décembre 2023

273 logements captés

634 candidats proposés par les partenaires

- ❖ 634 candidats acceptés dans le projet
- ❖ 3 usagers qui voulaient être candidats ne correspondaient pas au profil du projet
- ❖ 565 candidats présents à la visite (89,1%)
- ❖ 482 candidats acceptent le logement (85,3% d'entre eux se sont présentés à la visite)

194 logements attribués

⇒ La moyenne du montant des loyers (hors charges), en fonction du type de bien :

- ❖ 49 appartements composés d'une chambre : **471,21€**
- ❖ 40 studios : **450,58€**
- ❖ 34 appartements composés de deux chambres : **562,46€**
- ❖ 34 maisons en colocation : **440,31€**
- ❖ 18 maisons composées de deux chambres : **573.33€**
- ❖ 8 maisons composées de trois chambres : **598.75€**
- ❖ 7 maisons composées d'une chambre : **444,06€**
- ❖ 4 appartement composé de trois chambres : **632.50€**

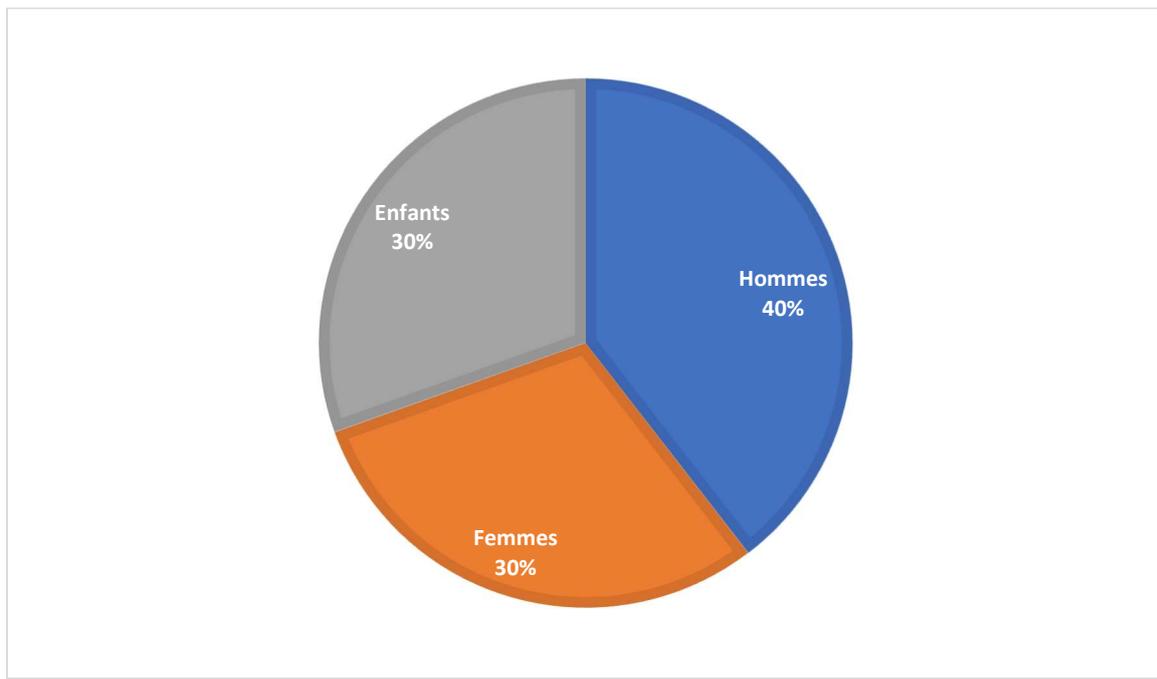
(voir annexe 2: le baromètre des locations – 1^{er} semestre 2023)

On compte 76 logements perdus, dont 32 sont des échecs, les autres sont des départs volontaires du locataire ou des décès

Parc locatif actuel du capteur de logement : 118 logements

Depuis le début du projet, 305 personnes ont été relogées (216 adultes et 89 enfants) dans 194 logements.

Parmi nos 118 logements connus toujours actifs, nous retrouvons 130 adultes (56 femmes et 74 hommes) et 57 enfants.



❖ Moyenne d'âge à l'entrée en logement (hors enfants) : 39.42 ans

- *Le plus jeune a 19 ans et le plus âgé a 76 ans*

❖ Provenance des revenus (118 ménages)

- *68 ménages bénéficient d'un revenu d'intégration du CPAS*
- *18 ménages sont à la mutuelle*
- *17 ménages sont au chômage*
- *5 ménages travaillent dans le cadre de l'article 60*
- *3 ménages bénéficie d'une allocation de handicap*
- *3 ménages travaillent en CDD*
- *1 ménages sont pensionnés*
- *1 ménage perçoit une pension de veuve*
- *2 ménage est à la mutuelle et perçoit une allocation handicap*

❖ Type des 118 ménages = (187 locataires enfants inclus) :

- *60 hommes vivant seuls*
- *1 hommes avec 1 enfant*
- *1 ménage composé de 2 hommes*
- *20 femmes vivant seules*
- *8 femmes avec 1 enfant*
- *12 femmes avec 2 enfants*
- *4 femmes avec 3 enfants*
- *1 femmes avec 4 enfants*
- *6 couples*
- *2 couples avec 1 enfants*
- *3 couples avec 2 enfants*

❖ Provenance des ménages :

- *Sans-abri : 73 (dont 44 envoyés par le CPAS (dont 32 envoyés par les assistants sociaux du secteur, 3 envoyés par le relais santé, 7 envoyés par le DUS (dont 1 par la psychologue), 1 via le Projet Miriam d'aide aux mamans isolées, 1 par le service d'insertion sociale), 8 envoyés par l'abri de nuit, 3 envoyés par l'étape, 10 envoyés par le Housing First, 1 envoyé par la case manager du RSULL, 2 envoyés par l'hôpital de Jolimont, 1 croix rouge et 4 par des propriétaires.*
- *Logement privé inadapté : 27*
- *Maison d'accueil : 4*
- *Logement de transit : 2*
- *Logement inadapté supervisé par Edelweiss : 3*
- *Hôpital de Jolimont : 2*
- *L'abri de nuit : 1*
- *Centre psychiatrique Saint-Bernard : 3*
- *Logement de dépannage: 1*
- *Logement ILA :1*
- *Logement DUS : 1*

64 accompagnements sociaux mis en place.

- ❖ **33 par l'équipe Educmobiles du C.P.A.S.**
- ❖ **21 par l'équipe Housing First du RSULL**
- ❖ **2 via Housing First + Case manager du RSULL**
- ❖ **4 par le service post hébergement de la Maison d'accueil « L'Abri »**
- ❖ **2 par "Edelweiss"**
- ❖ **1 par l'Assistante sociale du projet MIRIAM**
- ❖ **1 A.S.B.L. Contrepas**

1.4.8) Avis sur l'activité

Avec l'éclosion de la crise du logement, cette année fut particulière. En effet, suite à l'après crise covid, l'émergence d'une crise budgétaire, nous avons été confrontés à la crise du logement. Nous constatons une flagrante augmentation du prix de location de l'immobilier privé et une diminution de l'envie des propriétaires de travailler avec un public plus précarisé.

En 2023, nous avons toutefois pu **attribuer 20 logements**, ce qui nous a permis de **reloger 21 personnes**. Sachant que le nombre moyen de logements attribués entre 2015 et 2022 est **de 21.5**. Nous pouvons être satisfaits du résultat.

Ce résultat s'explique d'une part grâce aux propriétaires fidèles qui ont de nouveau répondu présent cette année. En effet, parmi les **20 nouveaux logements attribués cette année seulement 5 propriétaires privés sont des nouveaux arrivés** au sein du projet. Les autres avaient déjà confié un ou plusieurs biens au capteur.

Et d'autre part, depuis 2022, le capteur de logement, ne travaille plus uniquement avec des propriétaires privés mais également avec la société de logements public Centr'Habitat et l'agence immobilière sociale Logicentre en collaboration avec le service Housing First. Nous avons ainsi bénéficié de 11 logements en provenance de l'AIS et de la SLP.

Le travail de médiation est toujours bel et bien présent. En effet, l'agent doit faire face chaque jour à une lutte acharnée entre les propriétaires et les locataires déjà en logement . Le capteur doit ainsi négocier et trouver des terrains d'entente afin d'éviter, autant que possible, les expulsions. Au fur et à mesure des années, le parc locatif augmente et avec ça le nombre de médiations.

La médiation effectuée par le capteur ne doit pas être minimisée et est même indispensable. En effet, cela a permis à plusieurs candidats de rester dans leur logement alors que les propriétaires paraissaient, à première vue, intransigeants quant au départ imminent du locataire. Des solutions ont pu être trouvées afin d'éviter le pire, comme par exemple, l'échelonnement pour les loyers de retard, des activations et participations aux réunions de coordination psychosociale du Relais Social, organisation d'une rencontre entre les parties,...

Nous rencontrons également des échecs, le travail de médiation est très conséquent et parfois lourd, certains ne se présentent pas à la visite ou refusent le bien pour des raisons futiles mais n'oublions pas que nous travaillons avec un public très fragile !

Il est aussi très important de maintenir autant que possible, les personnes installées. A ce jour, 187 personnes (130 adultes et 57 enfants) sont toujours en logement dans notre parc locatif de 118 logements encore actifs

Le but du projet étant le maintien durable du locataire dans le bien, nous considérons comme réussite, le maintien des locataires en logement et donc le parc locatif global du capteur. Certes, les nouveaux logements attribués sont importants mais nous devons prioriser le maintien des locataires déjà installés ainsi que la satisfaction des propriétaires afin d'éviter de détruire la réputation du projet. Cela hypothéquerait les chances des personnes ayant besoin d'un accès au logement.

1.4.9) Difficultés rencontrées

Dans sa pratique, notre capteur logement est confronté à certaines difficultés:

❖ Dans la prospection des biens immobiliers :

- **Le montant des loyers est trop élevé et ne cesse d'augmenter** : le nombre de logements à prix abordables est insuffisant sur le marché locatif privé et ce constat prévaut depuis le début de cette action ;
- **La qualité des logements mis en location, laisse souvent à désirer** : dans ce cas, les propriétaires, pour éviter de rénover leur habitation, vont louer à un prix démocratique ou, au contraire, profitant de la précarité des personnes, vont louer à des prix exorbitants des logements parfois insalubres. Nous constatons en 2023 que malgré l'état du logement, les propriétaires peu scrupuleux offre leur logement pour un tarif supérieur. Nous n'entrons pas dans le jeu de ces derniers.
- **L'existence de préjugés tenaces** à l'égard des candidats locataires plus fragiles qui font souvent face aux lourdes conséquences des différents facteurs d'exclusion en portant parfois des stigmates divers cumulés, conduisant hélas au jugement d'autrui et pis encore, à un véritable rejet. A l'heure actuelle, il est très difficile, pour ces personnes de trouver un logement décent.
- **Des ressources financières faibles** pour les personnes bénéficiant du revenu d'intégration du CPAS, d'une allocation de chômage,... De telles ressources ne permettent pas de rassurer le propriétaire qui craint que son loyer ne soit pas payé. Il est à noter que certaines offres sont limitées financièrement au prorata des revenus vis-à-vis du loyer.

De plus en raison de l'inflation, de plus en plus de ménages de la classe moyenne tendent à revoir le budget et à chercher un logement avec un loyer plus faible afin de rééquilibrer leur dépenses.

- **La présentation physique** de certaines personnes en précarité sociale n'est pas toujours inscrite dans le cadre subjectif des représentations sociales. Or cette présentation, l'image qui est renvoyée à autrui a pourtant une importance auprès de nombreux propriétaires. En effet, lorsqu'un propriétaire rencontre un candidat négligeant, il craint souvent que cette forme de négligence se reporte envers son propre bien.
- **La consommation de certaines personnes** : Nous remarquons que parmi nos locataires, on observe de plus en plus de problèmes de consommations de matières illicites, entraînant une incompatibilité avec nos propriétaires ou avec d'autres locataires vivant en colocation.
- **Le parcours chaotique et profil psychologique autour du projet Housing First** : En 2023, nous avons été confrontés à une locataire Housing First qui a déposé plainte contre notre service. La relation avec le propriétaire a également dégénéré. Par des agissements inadéquats, il n'était plus possible de collaborer avec les services du relais social vu la non-collaboration de cette personne.

❖ Dans l'attribution des biens :

Des candidats ne se présentent pas à la visite ou refusent le logement alors qu'une réelle possibilité de location s'offre à eux.

Nous remarquons cependant **une nette amélioration** ces trois dernières années avec moins de personnes qui ne se présentent pas à la visite ou refusent le bien.

Pour 2022, cette difficulté n'a pas réellement été ressentie suite d'une part à l'absence du capteur logement et à la méthodologie appliquée, plus orientée vers le Housing First.

En 2023, nous constatons à nouveau un taux d'absentéisme et de refus. Ces derniers sont toutefois moins importants que depuis 2019.

Il arrive parfois d'avoir un seul candidat à présenter lors de la visite. Dans ce cas, le propriétaire n'a qu'un choix très limité !

❖ Avec les propriétaires:

Les propriétaires ont souvent une série d'exigences à prendre en compte. En effet, certains ne veulent travailler qu'avec le mandat de gestion du loyer délivré par le CPAS ou avec un administrateur de biens. Parfois, la présence d'un animal est proscrite alors que beaucoup de candidats ont un animal de compagnie.

Nous constatons également que beaucoup de propriétaires refusent les garanties locatives émanant du CPAS, élément qui limite le public avec lequel nous travaillons.

Enfin, nous remarquons également une réticence des propriétaires à mettre en location un logement tout charges comprises et ce en raison de l'augmentation de l'énergie et du coût de la vie.

1.5) Perspectives pour 2024 :

- Maintenir les personnes relogées en logement;
- Continuer à élargir le parc immobilier locatif et apporter des offres pour le Housing First;
- Récolter par écrit toutes les difficultés émises par les différents acteurs et solliciter des réunions de coordination en vue de trouver des solutions;
- Sur base de l'évolution du travail sur le terrain et des résultats, actualiser et affiner, si nécessaire, les critères indicateurs clés dans ce genre de projet.
- Continuer à participer aux différentes réunions (réunions de Coordination transversale, Comité de fonction 5 visant la question de l'accès au logement,...) ;
- Participer aux réunions inter capteurs logement wallons;
- Développer des outils de communication pour augmenter la visibilité du projet auprès des propriétaires.

En outre, le Relais Social Louviérois compte participer activement aux travaux d'harmonisation du cadre de la captation de logement en étroite collaboration avec le SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Energie (TLPE) ainsi qu'avec le cabinet du ministre wallon du logement.

II. L'ASPECT FINANCIER

En vue de mener à bien cette action, nous disposons d'un solide soutien de la Wallonie :

- Après réforme du système A.P.E. par l'octroi d'une subvention théorique accordée annuellement par le FOREM ;
- Par l'octroi d'une subvention facultative de 25 000 € via le Ministère Wallon du Logement, nous permettant de supporter les coûts liés à l'engagement du capteur de logement pour la période du 01/01 au 31/12/2023 ;
- Par la priorité politique Wallonne reconnaissant cette pratique comme outil porteur et facilitateur de l'accès des plus démunis au logement (Inclusion pensée dans le Plan de sortie de la Pauvreté).

Ces subventions couvrent les frais de personnel ainsi qu'une petite partie des frais de fonctionnement du capteur (Déplacements, matériel de base, formations payantes,...)

Nous n'avons pas d'autres sources de financement.

La fonction démontre toute son utilité au sein du réseau local et de ses articulations avec les projets de Housing First et d'accompagnement intensif des primo arrivants en rue.

ANNEXE 1

-Affiche:

**ENVIE DE LOUER VOTRE BIEN?
VOUS N'ÊTES PLUS SEUL !**

**CAPTEUR LOGEMENT - RELAIS SOCIAL URBAIN
LA LOUVIÈRE**

QUELS AVANTAGES ?

- Un service entièrement gratuit ;
- Un suivi locatif de qualité avec des visites régulières du logement ;
- Un accompagnement dans les démarches administratives (bail, assurances, état des lieux,...) ;
- Présélection de candidats locataires. Ensuite, vous choisissez votre locataire ;
- Une équipe de professionnels à votre service ;
- Une personne de contact est l'intermédiaire entre vous et le locataire.

POUR PLUS D'INFORMATIONS :

ARNAUD HUBLART

0470/21.52.09

064/88.51.91

ARNAUD.HUBLART@RSULL.BE

100 PROPRIÉTAIRES

**NOUS ONT DÉJÀ FAIT CONFIANCE
DEPUIS 2015**

LA LOUVIÈRE
Maison sociale de la Louvière

Asociación de
Wallonie

Relais Social
La Louvière

-Flyer:

LES GARANTIES POUR LE PROPRIÉTAIRE

- Un service entièrement gratuit ;
- Présélection des candidats locataires correspondant à un profil de logement durable. Ensuite, le propriétaire choisit son locataire ;
- Accompagnement du propriétaire et du locataire dans les démarches administratives liées à la prise de location (bail, état des lieux,...) ;
- Un suivi locatif de qualité et des visites régulières du logement ;
- Une personne de contact, intermédiaire entre le propriétaire et le locataire.



Votre contact pour plus d'informations

Arnaud Hublart

0470/21.52.09

064/88.51.91

arnaud.hublart@sull.be

Le Relais Social Urbain de La Louvière
Place de la Concorde 15
7100 La Louvière

Tel : 064/88.51.89



Wallonie



Relais Social
de La Louvière

LA LOUVIÈRE
le relais vers un meilleur logement



RELAIS SOCIAL URBAIN
DE LA LOUVIÈRE



CAPTEUR LOGEMENT

Editeur responsable :
Dominique DEBELLE - Coordinateur général

PRÉSENTATION DU PROJET

Le rôle du capteur de logement est de trouver un locataire correspondant au mieux au profil de votre logement.

L'objectif du projet « Capteur logement » est d'aider les personnes en difficultés momentanées en matière de logement en leur permettant de se reloger.

Nous mettons un point d'honneur à éduquer les locataires, à prendre soin du bien loué afin de le tenir en bons locataires.

Le but final étant le maintien durable du locataire dans le bien.

PARTENAIRES

Il s'agit des institutions qui seront amenées à proposer des candidats locataires :

- Le CPAS ;
- La Ville (service Insalubrité et service Logement) ;
- L'A.I.S. Logicentre ;
- L'Abri de nuit - « Le Tremplin » ;
- Le Centre de jour - « L'Etape » ;
- La Maison d'Accueil « L'Abri » ;
- Le Refuge pour femmes victimes de violences ;
- Les hôpitaux de Jolimont et Tivoli.

ACCOMPAGNEMENT DU LOCATAIRE

Afin que le locataire se sente pleinement engagé dans le projet, une Charte de vie lui sera proposée. Il devra y adhérer pour participer au projet.

De manière générale, l'accompagnement du locataire est axé sur la « pédagogie de l'habiter » visant :

- La régularité du paiement du loyer (ordre permanent, hiérarchie des priorités, ...)
- L'utilisation adéquate du logement (entretien, nettoyage, ...)
- Le respect de l'environnement humain et physique.

DEPUIS 2015

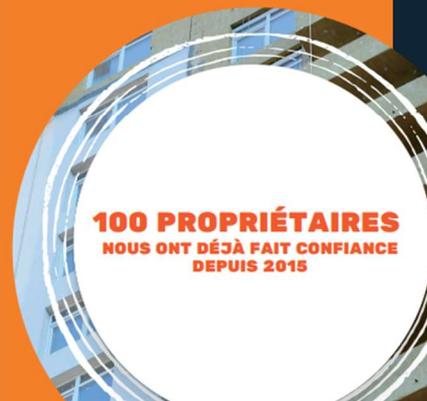
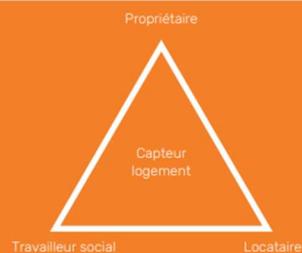


167 logements attribués ;



273 personnes ont été relogées grâce à ce projet, dont 85 enfants ;

Le capteur logement sert de médiateur entre le locataire, le propriétaire et les travailleurs sociaux tout au long de la durée d'occupation du logement. Cela signifie que le locataire est accompagné durant toutes les phases de la location.



Baromètre de locations du 1er semestre 2023 - quelles tendances en Wallonie et à Bruxelles ?

Publié le 12 Septembre 2023

Federia publie son traditionnel baromètre de locations en collaboration avec CIB Vlaanderen et avec le soutien de Korfine ! Nous vous présentons les tendances pour le 1er semestre de 2023 en Wallonie et à Bruxelles. Pour rappel, les résultats présentés relèvent d'une analyse des contrats de location conclus par l'intermédiaire d'une agence immobilière. À noter également qu'il s'agit d'une analyse des nouveaux baux qui sont entrés en vigueur en 2023, et non des baux en cours.

Chiffres-clés à Bruxelles :

- Le loyer moyen a augmenté de 3,3 % et s'élève désormais à 1.188 €
- Plus de 90 % des locations à Bruxelles sont des appartements
- Des différences substantielles (écart de près de 500 €) existent entre les communes bruxelloises ; Woluwe-Saint-Pierre étant la commune la plus chère (1.371 € pour un appartement) et Jette la commune la moins chère (879 €).

Chiffres-clés en Wallonie :

- Le prix moyen des loyers en Wallonie (tous types de logements confondus) continue d'augmenter et atteint en moyenne les 779 € au premier semestre 2023, soit +2,5 % par rapport à 2022 mais, selon les premières tendances observées au second semestre, l'augmentation annuelle s'élèverait plutôt à +3,3 %
 - L'augmentation des loyers se poursuit mais moins rapidement qu'en 2022 où elle affichait une hausse record de 4,7 %
 - Le loyer médian se situe à 750 €
- Toutes les provinces wallonnes ont vu le prix des loyers des nouveaux baux augmenter au premier semestre.
-

- Le Brabant wallon reste sans surprise la province la plus chère avec un prix moyen de location de 1.069 €
- Le Hainaut, la province la moins chère, arrive loin derrière à 730 €, tous types de biens confondus.

