

CAPTEUR LOGEMENT

Rapport d'activités et d'évaluations 2016

« Ce n'est pas parce que les choses sont difficiles que nous n'osons pas, c'est parce que nous n'osons pas qu'elles sont difficiles »

(Sénèque)



ASSOCIATION CHAPITRE XII
Le Relais Social Urbain de La Louvière
régie par la loi du 08/07/1976



Avec le soutien de la Wallonie

Vanessa MACCHIA
Jennifer ROLAND
Capteuses de logement

I. L'INITIATIVE 2

1.1) Changement dans la composition d'équipe	2
1.1.1) Contexte	2
1.2) Description du programme des activités.....	2
1.2.1) Les missions du capteur de logement	2
1.2.2) Adaptations des outils de la méthodologie	3
1.2.3) Organisation/ participation des différentes réunions/événements	5
1.2.4) Formations suivies par l'agent	6
1.2.5) Participation à différentes réunions	6
1.3) Rappel de la méthodologie	8
1.3.1) Prospection, accroche, marketing	8
1.3.1.1) Les garanties pour le propriétaire	9
1.3.1.2) Analyse du bien sur place	9
1.3.2) Travail de réseau, comité d'attribution et présélection des candidats	9
1.3.2.1) Travail transversal : La procédure générale d'intervention	10
1.3.3) Visite du bien, sélection du locataire, retours avec les non sélectionnés	11
1.3.4) Installation du locataire (bail, état des lieux, ...)	11
1.3.5) Suivi / accompagnement	11
1.4) Evaluation du 1er novembre 2015 au 31 octobre 2016	12
1.4.1) Contacts avec les propriétaires	12
1.4.2) Rendez-vous n'aboutissant pas à un captage	13
1.4.3) Contacts et visites avec les candidats	16
1.4.3.1) Refus des candidats	18
1.4.4) Logements captés mais pas attribués	19
1.4.5) Logements attribués à un locataire	20
1.4.5.1) Profils des locataires	22
1.4.6) Départs des locataires	23
1.4.7) Accompagnement social en logement	24
1.4.8) Données détaillées du 1er janvier 2015 au 31 octobre 2016	25
1.4.9) Avis sur l'activité	27
1.4.10) Difficultés rencontrées	28
1.5) Perspectives	29

II. L'ASPECT FINANCIER 29

III. ANNEXES 30

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 entra 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.

1.2) Description du programme des activités

1.2.1) Les missions du capteur de logement

Voici les missions qui furent confiées à notre agent avec validation préalable 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'utilisateur 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'utilisateur 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) Adaptations des outils de la méthodologie

Lorsque la méthodologie du projet fut présentée aux services du réseau, une institution partenaire avait interpellé la Coordination générale, soulevant quelques points techniques nécessitant l'avis de la Commission sur la Protection de la Vie privée.

En ce sens, Il fut décidé de relayer à cette même Commission les remarques faites en lien avec nos différents axes méthodologiques.

Nous voulions nous assurer que l'action s'inscrivait bien dans un cadre respectueux de la législation en la matière.

Suite au retour d'analyse de la Commission de la Protection sur la vie privée ponctuée d'un complément d'analyse du Centre Interfédéral pour l'Egalité des chances dans le cadre de la Plate-forme Droits de l'Homme, il fut décidé d'adapter quelques outils spécifiques de notre projet.

Nous avons aussi intégré l'avis des différents opérateurs du terrain qui eurent l'occasion d'expérimenter le travail depuis le 1^{er} janvier 2015.

Nous gardons toujours la possibilité d'adapter le travail en fonction des observations effectuées par tous les acteurs et ce, dans une optique de co-construction visant une meilleure efficacité générale.

- **Avis de la Commission de la Protection de la Vie privée**

Nous observons que la méthodologie construite autour de notre projet répond parfaitement aux prescrits légaux sur la loi relative à la vie privée.

Au niveau de la conservation des dossiers, nous étions invités à ajouter un autre élément au niveau de l'archivage des dossiers : « *La période utile de prescription d'une éventuelle action en justice* ».

Au niveau de la difficulté du C.P.A.S. à faire venir dans l'urgence un candidat potentiel et à lui faire signer un document officiel, cela ne constitue pas un problème vu que nous travaillons sur base du consentement indubitable.

Notre projet garantit à l'utilisateur le droit d'information, le droit d'accès et le droit d'opposition.

Vu que nous avons retiré la catégorie « Profil psychiatrique non stabilisé », il n'y a aucun problème juridique vu que les matières relatives à la santé sont soumises à un régime encore plus strict.

Pour les mesures de sécurisation informatique, notre agent prend soin d'intégrer les formules d'usage garantissant la transmission aux destinataires visés.

- **Avis du Centre Interfédéral pour l'Égalité des chances**

Notre projet est perçu comme étant une action positive au sens de la législation « anti-discrimination ».

Toutefois, en vue de viser une meilleure cohérence, nous étions invités à retravailler certains critères relatifs au système de scoring vu qu'il présentait un caractère contraignant et qu'il pouvait aboutir à l'écartement de candidats :

- **Le critère de revenu**

Nous étions invités à trouver un meilleur équilibre dans les cotations vu que l'étude EU-Silc 2009 montre que la part du loyer dans les revenus dépasse régulièrement la norme de 30 % et que chez les personnes ayant de plus faibles revenus, la dépense utile au paiement du loyer dépasse souvent 45 %.

Nous devons rééquilibrer nos formules pour éviter une contradiction par rapport à notre objectif initial de permettre l'accès au logement à des personnes précarisées.

Décision consensuelle :

Pour la tranche de 41 à 45 % de taux d'endettement du loyer, nous avons donc fixé :

- Un scoring positif de +2, pour la tranche de 46 à 50 % du loyer ;
- Un scoring négatif de -1 et de -2 pour la tranche supérieure à 50 %.

- **Le critère « Récidive » et « Perte de logement de son propre fait »**

En vue d'éviter des appréciations arbitraires, nous étions invités à mieux définir la perte de logement du propre fait de l'utilisateur. Nous devons aussi considérer la temporalité. Une personne qui aurait été expulsée il y a 10 ans, doit-elle encore être désavantagée aujourd'hui ?

Décision consensuelle :

Nous avons supprimé la notion de récidiviste et avons défini la notion de « perte de logement de son propre fait » pour laquelle nous souhaitons maintenir le scoring négatif de - 3.

Nous entendons par là :

Les personnes qui, dans les 3 ans précédant la transmission de leur candidature, ont de leur propre fait :

- provoqué des relations houleuses avec le voisinage et/ou le propriétaire ;
- été en situation de défaut de paiement du loyer alors qu'ils avaient la possibilité matérielle de le faire ;

- provoqué des problèmes d'hygiène divers en raison d'un comportement inadéquat au niveau de la tenue du bien ;
- provoqué une situation d'insalubrité du logement en raison de leur comportement inadapté ;
- ...

- **Le critère de « Profil psychiatrique »**

Il a été positif de notre part de retirer ce critère dans le courant du 1^{er} trimestre 2015 car il pouvait faire l'objet d'une discrimination sur base du handicap.

Nous voulons soutenir les familles en recherche et éviter, par exemple, qu'une personne isolée ne puisse accéder à un logement de 3 chambres.

Le scoring adapté se trouve **en annexe 1**.

1.2.3) Organisation/ participation des différentes réunions/événements

- **Le 24 novembre 2015:** Visite « La Ruche » à Tamines (service du Groupe d'Animation de la Basse-Sambre - GABS). "La Ruche" est un espace d'accueil où chacun y est le bienvenu pour boire un café, faire un jeu de société, attendre le train au chaud en hiver, mais aussi pour rechercher une information, croiser du monde, se renseigner,... et propose également de l'aide pour les soucis plus ou moins importants en matière de logement.

Cette matinée a permis de rencontrer les différents professionnels qui composent l'équipe de « La Ruche », en vue de découvrir leurs activités, ateliers, groupes et accompagnements.

- **Le 26 janvier 2016 :** Visite "Le Manoir" à Mellery. Il s'agit d'une ASBL qui a pour objectif d'accueillir une dizaine de personnes qui sont en décrochage social et pour qui, vivre seul est difficile. L'ASBL propose des petits studios et surtout des espaces communs. Le fonctionnement est sensiblement le même que celui d'une cellule familiale : chacun participe en fonction de ses capacités à la vie quotidienne de l'institution. Cette visite a permis de découvrir d'autres pratiques, et d'échanger avec les professionnels.

- **Le 18 mars 2016:** "Accompagnement dans le logement des personnes en difficultés sociales" à Namur. Cette matinée a permis d'échanger, avec les professionnels de différents secteurs, sur les constats, les propositions d'actions et de priorités des uns et des autres.

- **Le 11 avril 2016:** Bilan/évaluation du projet capteur logement et adaptations des outils de la méthodologie;

- **Le 26 avril 2016:** Participation, en tant qu'exposant, à la soirée "rencontre citoyenne". Le service logement de la Ville a souhaité organiser une soirée rencontre citoyenne entre les différents acteurs du logement et les propriétaires de logements inoccupés et/ou insalubres de l'entité.

L'idée globale de cette soirée est que les propriétaires puissent rencontrer personnellement les différents acteurs du logement afin de lier des contacts et d'obtenir des réponses à leurs interrogations sur les aides et primes octroyées par la Wallonie, les possibilités de mise en location de leur bien, le financement de travaux, ...

- **Le 2 juin 2016:** colloque "Opportunités d'investissements en économies d'énergie et en énergies renouvelables" à Mons. Ce colloque a permis d'identifier les différents mécanismes de financements innovants et d'en étudier les possibilités de mise en œuvre.

- **Le 7 juin 2016:** Séance d'information sur le travail de l'hygiène avec l'utilisateur en grande précarité à La Louvière. Cette séance d'information a permis d'avoir quelques clés qui permettent de savoir comment sensibiliser les usagers à prendre soin de leur hygiène et de leur santé.

- **Le 24 octobre 2016:** Journée d'étude organisée par le Relais Social Louviérois sur le thème des jeunes en errance dans la rue en présence d'experts et avec un temps de réflexion en ateliers.

- **Le 26 octobre 2016:** Conférence organisée par le Relais Social Louviérois avec l'intervention de Christine MAHY, Réseau Wallon de Lutte contre la Pauvreté : *"Précarité sociale : des enjeux et des hommes - Des impacts des politiques sociales sur la population à l'art de la débrouille"*

1.2.4) Formations suivies par l'agent - Colloques

Depuis novembre 2015, notre agent a suivi les formations suivantes:

- **Les 7, 10 et 17 décembre 2015:** "Process Communication" à Saint-Vaast. Cette formation de trois jours a permis à l'agent de découvrir les différents types de personnalité et de communication et ainsi pouvoir s'adapter en fonction de celles-ci.

- **Le 16 février 2016:** "Taux cohabitant et logements collectifs" à Namur. L'agent a pu développer ses connaissances en ce qui concerne les revenus obtenus par les usagers en fonction de leur situation et a pu découvrir les différents types de logements collectifs.

- **Le 31 mai 2016:** "Le bail de résidence principal" à Tournai. Cette formation personnalisée a été donnée à l'ensemble des capteurs de logements. Elle a permis d'améliorer nos connaissances en matière de baux et d'avoir des réponses à des questions précises sur ce thème.

1.2.5) Participation à différentes réunions

- 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 (AIS, service insalubrité de la Ville, Maison d'accueil L'Abri, ...) 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.

- Participation aux **Midis rencontre** du Relais Social local, ce qui permet à l'agent de découvrir d'autres approches, d'autres services d'aide aux grands précarisés :

- **Le 30 septembre 2016** : Présentation des actions menées au sein du Relais Social Urbain de Mons-Borinage ;

- **Le 21 octobre 2016** : Présentation des actions menées au sein du Relais Social Urbain de Namur.

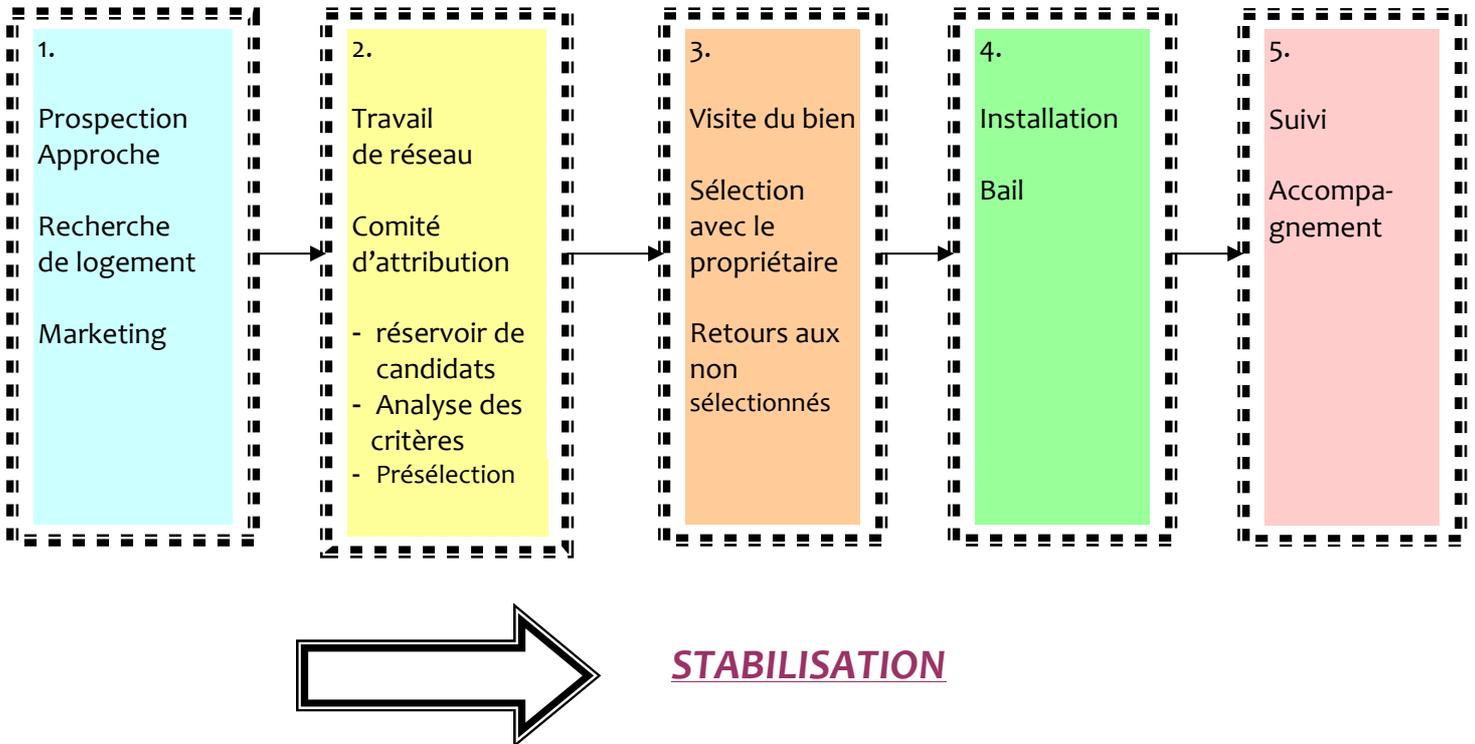
- Participation aux **réunions inter capteur logements** : échange sur les pratiques, comparaison des méthodologies en fonction des villes, difficultés rencontrées, pistes de remédiation, ...

- **Les 10 novembre 2015 et 31 mai 2016**: réunion inter capteurs - échange sur les pratiques, difficultés rencontrées, formation sur le bail de résidence principal, ... ;

- **Le 25 octobre 2016** : Rencontre bilan entre les capteurs lors de la COCOREL (Réunion des Coordinateurs généraux) – Etat des lieux – suggestions.

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 et dans les journaux :**
Immoweb, Jannonce, Le Vlan, Kapaza, ... ;
- **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, Besonrieux afin de repérer les biens « à louer » et de contacter les propriétaires dans les plus brefs délais.

Notre capteur de logement rencontre aussi des propriétaires qui possèdent des biens au sein d'autres communes de la Communauté Urbaine du Centre.

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>

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 ait 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'efficience 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

Le logement est capté : un mail est envoyé aux partenaires avec le descriptif du bien. Une date de réunion du Comité d'attribution est fixée.

JOUR 2

Les opérateurs transmettent au capteur les candidatures en renvoyant le « scoring » et le document « demande de logement ».

JOUR 3

Le Comité d'attribution se réunit afin de sélectionner les candidats qui seront présentés au propriétaire.

❖ 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, quelque 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 « Educ'Mobiles » du C.P.A.S. de La Louvière (autre projet financé par le Relais Social)

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 désresponsabiliser.

Cela doit se construire au cas par cas.

Dans l'hypothèse où la situation serait difficile à traiter et nécessiterait une concertation d'autres professionnels du réseau, il peut être fait appel à notre psychologue et Chargée de projets du Relais Social, Mandy Desterbecq.

1.4) Evaluation du 1er novembre 2015 au 31 octobre 2016

Préalable : notion de logements captés, proposés et attribués

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

Logement proposé : les candidats sont proposés au propriétaire lors de la visite du bien.

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

Impact du flux migratoire sur le projet

En novembre 2015, face au flux migratoire observé en Belgique, le CPAS de La Louvière a 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 a été 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 est effectué au FEDASIL qui s'occupera 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 arrêtée à cette même date.

1.4.1) Contacts avec les propriétaires

Les contacts avec les propriétaires sont généralement bons, plusieurs propriétaires sont même déjà revenus vers le capteur de logement afin de proposer d'autres logements à la location.

	Capteur logement	ILA	TOTAL
Nombre de rendez-vous	46	14	60
Nombre de biens captés	30	9	39
Nombre de baux signés	17	2	19
Nombre de baux signés annulés	0	0	0

Sur un total de **60 rendez-vous**, **39 ont abouti à un captage et 19 baux ont été signés**. 65% des rendez-vous aboutissent à un captage.

A titre comparatif avec le travail réalisé en 2015, 62 rendez-vous furent honorés, 40 biens furent captés et 28 baux furent signés. Sur cette période, 64 % des rendez-vous purent aboutir à un captage.

Malgré une offre quasiment similaire, nous avons été en mesure de signer moins de baux que par rapport à 2015 (68 %).

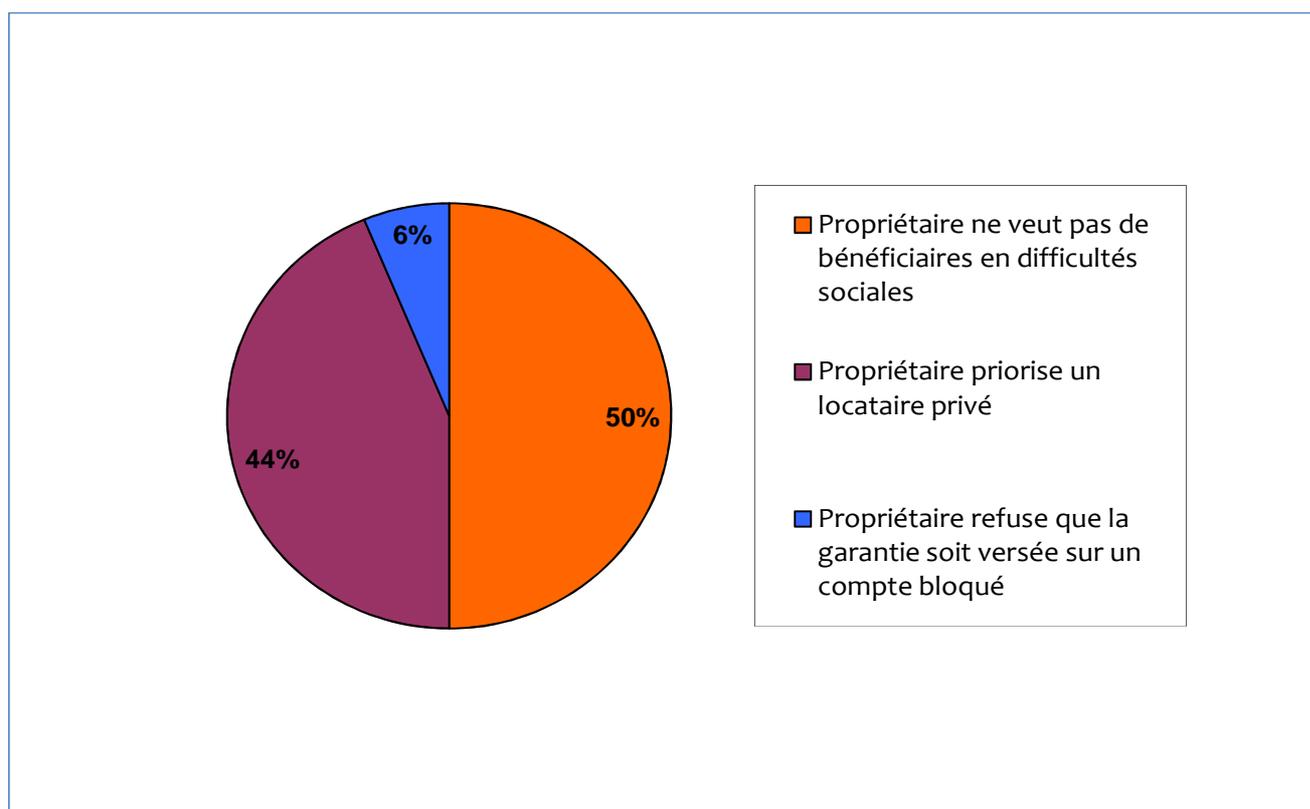
Est-ce dû à des propriétaires qui se sont rétractés ?

Est-ce dû à des candidats locataires qui ne sont pas allés jusqu'au bout de la démarche et si oui, pourquoi ?

Nous devons croiser ce résultat avec d'autres données afin d'en mesurer les causes.

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

	Total pour le projet "Capteur logement"
Propriétaire ne veut pas de bénéficiaires en difficultés sociales	8
Propriétaire priorise un locataire privé qui travaille	7
Propriétaire refuse que la garantie soit versée sur un compte bloqué	1



16 rendez-vous n'ont pas abouti à un captage.

Dans la moitié des cas, soit **8 situations**, le propriétaire ne souhaite pas louer son bien à des personnes en difficultés sociales.

7 propriétaires auraient pu accepter de louer à un public fragilisé mais ont donné la priorité à des personnes qui travaillent.

1 propriétaire a refusé de travailler avec la caution du CPAS.

La caution, demandée au CPAS par le locataire, doit obligatoirement être versée sur un compte individualisé et bloqué. Cela implique que, pour débloquer la caution en fin de bail, les deux parties doivent signer un document bancaire. Dès lors, si le locataire « déserte », le propriétaire devra, pour récupérer la caution en cas de dégradations de son bien, entreprendre une démarche en justice.

Notons qu'en comparaison avec les causes analysées en 2015, nous obtenons une représentativité similaire : La proportion de propriétaires ayant donné la priorité à des personnes qui travaillent reste quasiment similaire (8 en 2015 pour 6 en 2016).

- Remarque : Comparatif du travail mené en 2015 et 2016 :

Avertissement méthodologique :

Pour rappel, les chiffres de 2015 portent sur 10 mois du 1^{er} janvier au 31 octobre, vu que les mois de novembre et décembre 2014 furent consacrés à la construction méthodologique du projet.

Pour ce rapport 2016, il s'agit de la période de travail effectuée du 1^{er} novembre 2015 jusqu'au 31 octobre 2016 (Date d'étalement de la subvention facultative).

Sur base des congés promérités par l'agent et en incluant l'entrée de Vanessa Macchia en congé de maternité en septembre 2016, nous pouvons considérer que le travail a aussi été réalisé sur **10 mois**.

Le service n'était pas assuré en septembre, le temps d'organiser l'examen de recrutement en vue de pourvoir au remplacement de notre agent.

Le 29 septembre, Jennifer ROLAND entrait en fonction pour reprendre la mission.

	2015	2016	Total
Rendez-vous obtenus	62	60	122
Rendez-vous n'aboutissant pas à un captage	22 (35 %)	16 (26,5 %)	38 (31 %)
Biens captés	41 (66 %)	39 (65 %)	80 (65,5 %)
Baux signés	28 (68 %)	19 (49 %)	47 (59 %)
Baux signés annulés	2	0	2

En ce qui concerne la prise de rendez-vous, nous obtenons un résultat quasiment similaire à celui enregistré en 2015.

Nous observons aussi en 2016 que moins de rendez-vous n'ont pas abouti au captage.

Lorsque des rendez-vous sont pris, nous observons qu'en 2016, dans 65 % des situations, il a été possible d'attirer l'attention du propriétaire qui acceptait de travailler avec nous.

Il a par contre été nettement plus difficile d'aboutir à la signature de baux.

Nous verrons plus loin dans le présent rapport qu'il n'a pas toujours été possible à notre réseau d'envoyer des candidats répondant à la spécificité de l'offre.

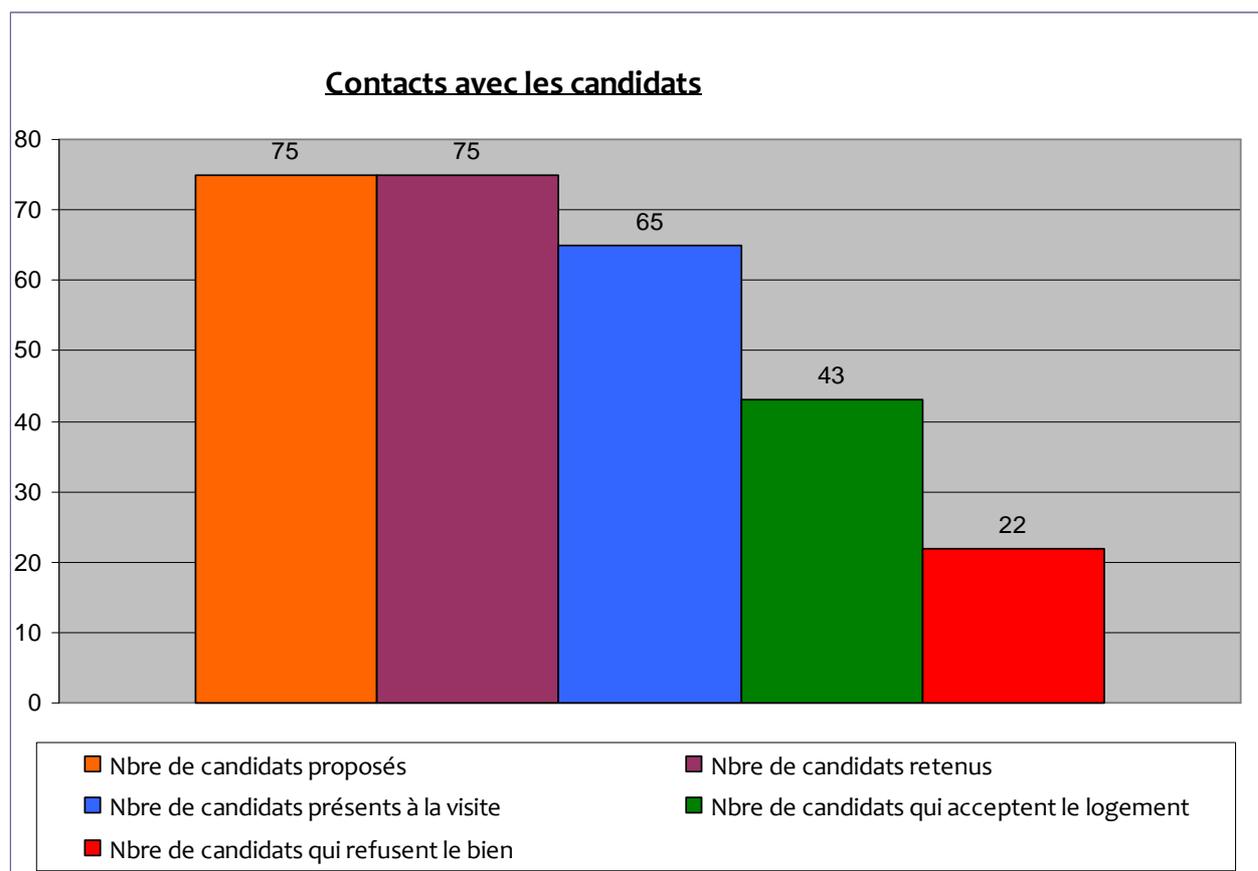
En tel cas, un second appel fut fait mais malgré cela, il ne fut pas possible de satisfaire la demande du propriétaire.

Au niveau global, depuis le début du travail sur le terrain, nous observons que presque 1 rendez-vous sur 3 n'aboutit pas à un captage.

Par contre, il est possible de signer un bail presque dans 6 cas sur 10.

1.4.3) Contacts et visites avec les candidats

	TOTAL
Nbre de candidats proposés	75
Nbre de candidats retenus	75
Nbre de candidats présents à la visite	65
Nbre de candidats qui acceptent le logement	43
Nbre de candidats qui refusent le bien	22



Sur les **75 candidatures** reçues, tous les candidats ont été retenus pour visiter le bien. On remarque que **13% des candidats sélectionnés ne se présentent pas à la visite**. Parmi les candidats présents, **29 % refusent le logement**.

Donc, sur un total de 75 candidats retenus, seulement 44 personnes, soit 59% des candidats permettent une réelle possibilité de location (Près de 6 personnes sur 10).

- Remarque : Comparatif du travail mené en 2015 et 2016 :

	2015	2016	Total
Nombre de candidats proposés	86	75	161
Nombre de candidats retenus	84 (98 %)	75 (100 %)	159 (99 %)
Nombre de candidats présents à la visite	73 (87 %)	65 (87 %)	138 (87 %)
Nombre de candidats qui acceptent le logement	55 (75 %)	43 (66 %)	98 (71 %)
Nombre de candidats qui refusent le bien	18 (25 %)	22 (34 %)	40 (29 %)

Nous voyons qu'en 2016, nous avons reçu moins de candidats pour les offres que par rapport à 2015 (11 unités de moins).

Par contre, au niveau des profils transmis par les opérateurs, ils collaient parfaitement aux critères de recherche.

Une fois les contacts pris, nous observons que la part de personnes se présentant à la visite du bien est similaire aux résultats de l'année antérieure (87 % des personnes rebondissent sur les offres).

Si nous examinons le fait d'accepter le logement proposé, nous avons essuyé plus de refus que durant l'année 2015, 9 % de plus. Ce qui a aussi eu un impact sur le chiffre inférieur de la signature des baux.

Par croisement avec les biens captés, en 2 ans, 79 biens ont été captés pour 138 candidats locataires qui ont exprimé leur intérêt en se rendant à la visite organisée.

Le travail mené a abouti à la signature de 47 baux sur les 98 personnes qui acceptaient la prise en location.

L'offre ne permet pas de répondre à la demande. **Nous la couvrons à 48 %.**

1.4.3.1) Refus des candidats

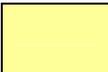
Au cours de la période s'étendant du 1er janvier au 31 octobre 2015, **22 personnes ont refusé des logements pour les raisons suivantes :**

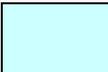
- ❖ Le logement est trop petit : 12 (généralement pour les studios de moins de 28m²)
- ❖ Le logement ne plaît pas au candidat : 7
- ❖ Le loyer est trop élevé: 2
- ❖ La situation de l'habitation ne convient pas au candidat : 1

Nous le voyons en croisant ces données avec les personnes qui ont accepté la location, l'augmentation des refus par rapport à 2015 a bien impacté.

1.4.4) Logements captés mais pas attribués

Biens	Adresse du bien	Type de bien	Loyer	Cause de non attribution
n°16	Rue Ferrer - 7100 Haine-St-Paul	Appart 2CH	550€ HC	Le propriétaire choisi un locataire privé
n°17	Rue Hamoir - 7100 La Louvière	Appart 2CH	500€ HC	Le candidat proposé ne correspond pas au profil recherché par le propriétaire
n°18	Rue Dechamps - 7170 Fayt-Lez-Manage	Studio	370€ HC	Le propriétaire choisi un locataire privé
n°19	Chaussée du Pont du Sart - 7100 Houdeng-Aimeries	Appart 1CH	455€ HC	Le propriétaire choisi un locataire privé
n°20	Rue de la Flash - 7100 La Louvière	Appart 3CH	625€ HC	Pas de candidats proposés par le réseau
n°21	Rue du Onze Novembre - 7140 Morlanwelz	Studio	450€ chauffage compris	Le candidat proposé refuse le bien
n°22	Rue Anatole France - 7100 La Louvière	Studio	460€ HC	Le bien n'est pas en ordre de permis de location
n°23	Ruelle du Patronage - 7110 Houdeng-Aimeries (rez-de-chaussée)	Studio	385€ HC	Le propriétaire choisi un locataire privé
n°24	Ruelle du Patronage - 7110 Houdeng-Aimeries (1er étage)	Appart 1ch	500€ HC	Pas de candidats proposés par le réseau
n°25	Rue du Temple - 7100 La Louvière (2ème étage)	Appart 2CH	630€ TCC	Le candidat locataire se désiste
n°26	Rue de Trivières - 7110 Strépy Bracquegnies	Maison 2Ch	500€ HC	Le propriétaire choisi un locataire privé
n°27	Rue du Centenaire - 7141 Carnières	Maison 4CH	625€ TCC	Pas de candidats proposés par le réseau
n°28	Place Mattéotti - 7100 La Louvière	Appart 2Ch	550€ HC	Le propriétaire choisi un locataire privé

 Liste des logements non attribués et dont la cause est externe au propriétaire et donc liée à la dynamique systémique du projet (candidats, partenaires,...)

 Liste des logements non attribués dont la cause est observée du côté du propriétaire

On remarque que dans **50% des cas**, le bien n'est pas attribué suite à la dynamique systémique du projet ou au désistement des candidats locataires ou parce qu'il n'y avait pas de candidats proposés par le réseau,... Les propriétaires offriraient pourtant une réelle possibilité de location à notre public.

PROJET "ILA"

Biens	Adresse du bien	Type de bien	Loyer	Cause de non attribution
n°01	Rue de la lue 18- 7110 Strépy Bracquegnies	Maison 2CH	650€ HC	Le propriétaire n'a pas su attendre le contact avec le C.P.A.S.
n°02	Rue des combattants 25 - 7100 La Louvière	Maison 2CH	570€ HC	Le bien ne convient pas aux normes imposées
n°03	Chaussée Paul Houtart 255 - 7100 La Louvière	Appart 2CH	550€ HC	Le propriétaire n'a pas su attendre le contact avec le C.P.A.S.
n°04	Rue Ferrer - 7100 Haine-St-Paul	Appart 2CH	550€ HC	Le propriétaire choisi un locataire privé
n°04	Chaussée Paul Houtart 255 - 7100 La Louvière	Appart 2CH	550€ HC	Le propriétaire n'a pas su attendre le contact avec le C.P.A.S.
n°05	Chaussée Paul Houtart 255 - 7100 La Louvière	Appart 2CH	650€ HC	Le propriétaire n'a pas su attendre le contact avec le C.P.A.S.
n°06	Rue Gambetta 82 - 7100 La Louvière	Appart 2CH	550€ HC	Le propriétaire choisi un locataire privé
n°07	Rue de la Concorde 2 - 7100 La Louvière	Appart 2CH	610€ HC	Quota ILA atteint et donc pas d'aboutissement à une collaboration

1.4.5) Logements attribués à un locataire

Biens	Adresse du bien	Type de bien	Loyer
n°27	Rue du Moulin - 7100 La Louvière	Appart 1CH	480€ HC
n°28	Chaussée de Mons - 7100 La Louvière	Maison 3CH	580€ HC
n°29	Rue de l'Alliance - 7100 La Louvière	Studio	380€ HC
n°30	Rue Saint-Alphonse - 7110 Strépy-Bracquegnies	Studio	375€ TCC
n°31	Rue des écoles - 7100 Haine-St-Paul	Appart 2CH	650€ HC
n°32	Rue des Amours - 7100 La Louvière	Appart 2CH	550€ HC
n°33	Rue Conreur - 7100 La Louvière (1er étage)	Appart 1CH	500€ HC
n°34	Rue Conreur - 7100 La Louvière (3ème étage)	Appart 1CH	475€ HC
n°35	ACCIP	Studio	430€ HC
n°36	Boulevard Maireaux - 7100 La Louvière (2ème étage)	Appart 1CH	450€ HC

n°37	Boulevard Maireaux - 7100 La Louvière (3ème étage)	Appart 1CH	450€ HC
n°38	Rue de la Station - 7100 Haine-St-Pierre	Studio	360€ TCC
n°39	Rue Léon Houtart - 7110 Houdeng-Goegnies	Studio	450€ chauffage compris
n°40	Rue du Temple - 7100 La Louvière (rez-de-chaussée)	Appart 1CH	580€ TCC
n°41	Rue Hamoir - 7100 La Louvière	Appart 3CH	600€ HC
n°42	Rue Jean Jaurés - 7100 La Louvière	Studio	460€ HC
n°43	Rue Léon Houtart - 7110 Houdeng-Geognies	Studio	435€ HC
n°44	Rue Léon Houtart - 7110 Houdeng-Geognies (rez-de-chaussée)	Studio	435€ HC

Sur la période s'étendant du **1er novembre 2015** au **31 octobre 2016**, **20 logements** ont été attribués, **dont 2 pour les ILA.**

PROJET "ILA"

Biens	Adresse du bien	Type de bien	Loyer
n°01	Rue Saint-marin 7 - 7100 La Louvière	Appart 2CH	650€ HC
n°02	Rue de la Grande Louvière 20 - 7110 Houdeng-Goegnies	Maison 2CH	650€ HC

Il sera possible d'y accueillir 2 familles avec enfants.

1.4.5.1) Profils des locataires

Locataires	Sexe	Date d'entrée	Situation au moment de la demande	Revenu + type	Dispositif envoyeur	Age des adultes
n°27	H	01-12-15	Sans-abri	817,36€ CPAS	CPAS	19 ans
n°28	F + 2 enfants	01-12-15	Logement privé	1200€ Article 60	CPAS	34 ans
n°29	H	20-12-15	Sans-abri	817,36€ CPAS	CPAS	30 ans
n°30	H	01-02-16	Sans-abri	833,71€ CPAS	CPAS	30 ans
n°31	F + 1 enfant	15-02-16	Hôpital	1200€ mutuelle	Hôpital Jolimont	28 ans
n°32	couple	01-04-16	Logement privé	1500€ pension	CPAS	70 et 67 ans
n°33	H	01-03-16	Sans-abri	833,71€ CPAS	Abri nuit	40 ans
n°34	H	01-04-16	Sans-abri	833,71€ CPAS	CPAS	45 ans
n°35	H	01-04-16	Sans-abri	833,71€ CPAS	Abri nuit	22 ans
n°36	F	01-04-16	Sans-abri	833,71€ CPAS	CPAS	33 ans
n°37	F	01-04-16	Logement privé	833,71€ CPAS	CPAS	19 ans
n°38	H	01-05-16	Sans-abri	833,71€ CPAS	CPAS	32 ans
n°39	F	01-06-16	Maison d'accueil	833,71€ CPAS	Maison d'accueil "l'Abri"	60 ans
n°40	H	01-08-16	Logement privé	1200€ mutuelle	CPAS	45 ans
n°41	H + 1 enfant	01-09-16	Sans-abri	1200€ CDI	CPAS	57 ans
n°42	F	01-09-16	Sans-abri	833,71€ CPAS	CPAS	18 ans
n°43	H	15-10-16	Sans-abri	833,71€ CPAS	CPAS	20 ans
n°44	F	31-10-16	Sans-abri	833,71€ CPAS	CPAS	26 ans

Remarque: parmi les sans-abri, on compte également les personnes hébergées chez un/des tiers

En 2016, 23 personnes ont été relogées.

- Parmi les 18 ménages relogés en 2016, 14 ont été envoyés par le CPAS, 2 par l'Abri de nuit "Le Tremplin", 1 par la Maison d'accueil « L'abri », et 1 par l'hôpital de Jolimont.

- 75 % des personnes sont isolées.

- On compte 4 enfants parmi les 23 personnes relogées.

- 66 % des personnes étaient sans-abri avant leur entrée en logement

1.4.6) Départs locataires

Locataires	Sexe	Age	Date entrée	Date de sortie	Situation au moment de la demande	Revenu + type	Cause du départ
n°14	H	44	15-07-15	01-03-16	Sans-abri	1150€ mutuelle	Parti habiter avec sa compagne dans les Flandres
n°26	H	40	15-11-15	01-03-16	Sans-abri	950€ chômage	Parti habiter avec sa compagne en France
n°17	F	59	01-09-15	01-08-16	Sans-abri	817,36€ CPAS	Expulsion judiciaire pour comportement inadéquat
n°18	F	29	01-09-15	01-08-16	En logement "Logicentre"	1200€ CDI tiers temps + complément chômage	Départ volontaire de la locataire suite à des difficultés financières
n°16	C	26-29	01-09-15	01-09-16	Sans-abri	986.70€ mutuelle	Départ volontaire de la locataire
n°24	H	41	01-10-15	05-10-16	Sans-abri	971.00€CPAS	Décédé dans son logement

Depuis le début du projet, 7 personnes ne sont plus en logement (4 hommes et 3 femmes).

Deux d'entre eux ont quitté le bien de leur propre fait. Tous deux bénéficiaient d'un accompagnement Educ'Mobiles et sont partis pour habiter avec leur compagne.

C'est pourquoi, malgré ces départs sur une période de moins d'un an, **nous ne pouvons pas considérer cela comme un échec.** De plus le propriétaire des deux appartements, satisfait du projet, nous a permis de reloger deux autres candidats.

Concernant la locataire n°18, elle a décidé de quitter les lieux car elle avait des difficultés pour payer le loyer. Le propriétaire, malgré quelques difficultés, nous a chargés de retrouver un autre locataire pour le bien.

Nous avons aussi connu un décès au sein du logement ; ce qui génère un contact régulier avec le propriétaire qui est bloqué administrativement pour remettre le bien en location.

Cependant, **le premier "échec" du projet a eu lieu**. En effet, suite à des problèmes de voisinage, à des dégradations de l'appartement,... une dame a été expulsée de son appartement.

Nous le verrons plus en détail dans le présent rapport, en faisant une photographie arrêtée au 20 octobre 2016, 56 personnes sont relogées dans le cadre de notre projet.

Nous voyons que, parmi les personnes se trouvant toujours en logement, **tous les ménages avec des enfants ont maintenu leur location.**

1.4.7) Accompagnement social en logement

Accompagnement en logement	
Nbre d'accompagnements par l'équipe Educ'mobiles	11
Nbre d'accompagnements par la Maison d'accueil "L'abri"	5

Au niveau de l'accompagnement et du suivi, chaque service assure le suivi de son locataire. Dans le cas où le partenaire qui aura proposé le candidat locataire ne disposerait pas d'un service d'accompagnement, il peut être fait appel à « Educ'Mobiles ».

	Educ'mobiles	Service Post-Hébergement de l'abri
26 ménages de 2015	7	3
18 ménages de 2016	4	2
Total pour 44 ménages	11	5

L'année passée, 10 accompagnements ont été mis en place et cette année, 6 supplémentaires. Cependant, parmi les personnes accompagnées, 1 personne a été expulsée.

En date du 20 octobre 2016, le nombre d'accompagnements effectifs est donc de 15 pour 44 ménages intégrés dans ce projet (56 personnes différentes).

34 % des ménages bénéficient donc d'un accompagnement social.

1.4.8) Données détaillées du 1er janvier 2015 au 31 octobre 2016

80 logements captés dont 9 pour les "ILAS"

161 candidats proposés par les partenaires

- ❖ 159 candidats acceptés par le Comité d'attribution
- ❖ 138 candidats présents à la visite
- ❖ 99 candidats ont accepté le logement

44 logements ont été attribués dont 2 pour les "ILAS"

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

- ❖ 17 studios : 412€
- ❖ 16 appartements composés d'une chambre : 463€
- ❖ 6 appartements composés de deux chambres : 521€
- ❖ 1 appartement composé de trois chambres: 600€
- ❖ 2 maisons composées de deux chambres : 525€
- ❖ 2 maisons composées de trois chambres : 615€

3 logements perdus

Parc locatif actuel du capteur de logement : 41 logements

63 personnes relogées sur les 2 ans :

- ❖ 29 hommes
- ❖ 19 femmes
- ❖ 15 enfants : Nous ne reprenons pas le sexe des 15 enfants logés avec leur(s) parent(s)

7 départs de locataires 4 Hommes – 3 Femmes

Au 20/10/2016 : 56 personnes relogées et au mois 2 familles "ILAS" :

- ❖ 25 hommes
- ❖ 16 femmes
- ❖ 15 enfants : Nous ne reprenons pas le sexe des 15 enfants logés avec leur(s) parent(s)
 - ❖ Moyenne d'âge (hors enfants) : 41 ans
 - *Le plus jeune a 18 ans et le plus âgé a 76 ans*

- ❖ Moyenne des revenus pour les 44 ménages : 999€
 - 26 personnes bénéficient d'un revenu d'intégration du CPAS
 - 9 ménages sont à la mutuelle
 - 3 ménages sont au chômage
 - 2 personnes travaillent dans le cadre de l'article 60
 - 2 ménages sont pensionnés
 - 1 personne travaille en CDI
 - 1 personne travaille en tiers temps et bénéficie d'un complément chômage

❖ Situation des 44 ménages :

- 23 hommes vivant seuls
- 11 femmes vivant seules
- 2 couples
- 2 femmes avec 1 enfant
- 1 femme avec 2 enfants
- 1 homme avec 1 enfant
- 1 homme avec 2 enfants
- 1 femme avec 3 enfants
- 1 couple avec 4 enfants
- 1 couple avec 1 enfant

❖ Provenance :

- Sans-abri : 28 (dont 6 envoyés par l'abri de nuit)
- Logement privé : 7
- Maison d'accueil : 4
- Logement de transit : 3
- Logement AIS « Logicentre » : 1
- Hôpital de Jolimont: 1

16 accompagnements sociaux

- ❖ 11 par l'équipe Educ'mobiles
- ❖ 5 par le service post hébergement de la Maison d'accueil « L'Abri »

1.4.9) Avis sur l'activité

Nous remarquons que moins de logements ont été attribués cette année. Cela peut s'expliquer par deux choses :

- L'agent doit faire face chaque jour à une lutte acharnée entre les propriétaires et les locataires déjà en logement afin de négocier et trouver des terrains d'entente afin d'éviter, autant que possible, les expulsions. Ce rôle de médiateur prend un temps considérable, temps qui, l'année passée, n'était pas nécessaire. En effet, peu de problèmes apparaissent en début de location.

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 psychosociales, l'organisation d'une rencontre entre les parties,...

- Les 26 logements attribués l'année passée ne sont plus disponibles sur le marché locatif, il y aura donc de moins en moins de logements "à louer" au fur à mesure que le parc locatif du capteur augmente.

Il est probable que le nombre de logements attribués chaque année varie. 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 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.

Pour rappel, à ce jour, deux locataires sont partis de leur propre fait, pour vivre avec leur compagne, il s'agit d'un projet de vie qui ne peut pas être considéré comme un échec. De plus, le propriétaire était satisfait du projet et a donc permis à deux autres locataires d'intégrer le logement. Une seule expulsion a eu lieu.

Le parc locatif n'a donc perdu qu'un bien depuis le début du projet! Il se compte désormais à 41 logements.

1.4.10) Difficultés rencontrées

Dans sa pratique, notre capteuse de logement est confrontée à certaines difficultés :

❖ Dans la prospection des bien 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 ;
- **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.
- **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 pire 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.
- **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 ont 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.

❖ Dans l'attribution des biens:

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

Il n'est pas rare d'avoir un seul candidat à présenter lors de la visite. Dans ce cas, le propriétaire n'a pas la possibilité de choisir entre plusieurs candidats.

❖ 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 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.

1.5) Perspectives

- Maintenir les personnes relogées en logement;
- Continuer à élargir le parc immobilier locatif;
- 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, réunions du Groupe logement,...) ;
- Participer aux réunions inter capteurs logement wallons et bruxellois;
- Développer des outils de communication pour augmenter la visibilité du projet auprès des propriétaires.

II. L'ASPECT FINANCIER

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

- Par l'octroi de points A.P.E. accordés jusqu'au 31 décembre 2017 ;
- Par l'octroi d'une subvention facultative via le Ministre Wallon de l'Action sociale nous permettant de supporter les coûts liés à l'engagement du capteur de logement ;
- Par la priorité politique Wallonne reconnaissant cette pratique comme outil porteur et facilitateur de l'accès des plus démunis au logement.

En ce qui concerne les subsides facultatifs, pour la période du 01^{er} novembre 2015 à celle du 31 octobre 2016, le Ministre nous a réservé 18 426,73 €.

La subvention utile à la couverture « Novembre 2016 – 31 octobre 2017 a été sollicitée à concurrence de 18 919,08 €.

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

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

De notre côté, il sera capital de maintenir le bon cap autour de ce projet et d'apporter d'autres bons résultats, permettant surtout, à certaines personnes ayant peu de chance, d'accéder à un droit fondamental, celui de se loger.

III. ANNEXES

Annexe 1: Document "Le scoring" adapté



Association Chapitre XII
« Le Relais Social Urbain de La Louvière »
Régie par la loi du 08/07/76
Place de la Concorde 15 à 7100 La Louvière
☎ 064/88 51 91 ☎ 064/88 51 98
✉ vanessa.macchia@rsull.be



Avec le soutien de la Wallonie

Grille de cotation pour les candidats locataires

Nom et prénom:

Critères positifs

Taille de la famille	
Isolé	1
Couple	2
Couple + 1 enfant	3
Couple + 2 enfants (ou +)	4
Isolé + 1 enfant	2
Isolé + 2 enfants	3
Isolé + 3 enfants (ou +)	4
Revenu - Taux d'endettement du loyer par rapport au revenu	
- 30 % du loyer	5
31 à 35 % du loyer	5
36 à 40 % du loyer	4
41 à 45 % du loyer	-1 2
46 à 50 % du loyer	-2 -1
+ 50 %	-3 -2
Logement	
Personnes qui doivent quitter le logement reconnu insalubre	7
Personnes identifiées sans abri par notre CPAS (à la rue)	6
Personnes en situation de calamité (incendie, inondation, danger électrique reconnu par les pompiers et la ville)	5
Personnes qui ont une expulsion prévue avec date définie pour des raisons indépendantes de la volonté du locataire (document faisant foi – jugement)	4
Personnes qui ont obligation de quitter le logement/vente/expiration bail	4
Personnes sortant de logement de transit	4
Personnes sortant de maison d'accueil	4
Personnes occupant un logement surpeuplé (attestation de la commune)	3
Personnes quittant une caravane/résidence principale (attestation de la commune)	2
Personnes identifiées sans abri en G-D trouvant des solutions d'hébergements en tournante	1
Personnes identifiées sans abri hébergé de manière stable chez un tiers.	1
Problématique psycho-social (à décrire)	
	2
TOTAL	

Critères négatifs

Récidive	
A déjà bénéficié d'un logement de dépannage du CPAS ou d'un autre CPAS	-3
Perte de logement, dans les 3 ans, de son propre fait (problèmes de comportement, mauvaise hygiène, non paiement du loyer, insalubrité due à la négligence du locataire...), à décrire	
	-3
Divers	
Refus de solutions alternatives adaptées (ex: hébergement maison d'accueil, maison maternelle ou autre structure adaptée)	-3

Total critères positifs (+)		Total critères négatifs (-)	
------------------------------------	--	------------------------------------	--