

CAPTEUR DE LOGEMENTS

RAPPORT D'ACTIVITÉS 2022

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

Association Chapitre XII
« Le Relais Social Urbain de La Louvière »
Régie par la loi du 08/07/76



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

Avec le soutien de
la



Wallonie

**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 novembre 2018 au 31 octobre 2019

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 octobre 2019

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 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.

L'année 2022 a été extrêmement difficile pour ce projet spécifique.

En effet, dès le début du premier trimestre, l'agent titulaire remettait des certificats médicaux mensuels ; ce qui limitait fortement la possibilité de procéder à son remplacement.

Le travail de prospection intensive était suspendu mais en vue de répondre aux demandes d'intervention des propriétaires déjà partenaires et de répondre à de nouvelles demandes, Charline CANDOTTI, assistante sociale d'accompagnement en logement Housing First a, en plus de son travail plein temps, répondit aux sollicitations diverses. Madame CANDOTTI avait assuré le remplacement de l'agent titulaire du 20 septembre au 31 décembre 2021 et avait démontré sa capacité à gérer ce projet.

Du 05 au 30 avril, nous avons engagé un remplaçant pour espérer reprendre pleinement le travail ; Monsieur Jacques PEYRAGA. Sur cette période il a relancé une campagne informative sur le projet et a eu 36 contacts avec de nouveaux propriétaires (28 appartements et 8 maisons) mais sans aboutir sur une offre concrète.

Nous pensions que l'agent titulaire allait reprendre en mai mais hélas, ce ne fut pas le cas. Nous reçûmes encore un certificat mensuel. Parallèlement, l'agent demandait de reprendre son poste à mi-temps et de ne plus gérer le travail de prospection. Nous proposâmes à l'agent un parcours de réintégration et il ne fut pas possible d'aménager le travail selon ses souhaits. Le contrat a pris fin le 07 juillet avec motif de force majeure.

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

Notre nouveau titulaire est très engagé dans notre projet et vise à se spécialiser en matière de logement.

Vous le verrez dans les résultats du travail de l'année 2022, malgré les difficultés vécues, nous avons obtenu des résultats corrects permettant d'intégrer en logement de nouvelles personnes ainsi que de chercher des pistes concrètes pour les bénéficiaires suivis en Housing First.

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'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'usager 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

- Le 06 octobre : 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 : 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 : 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.

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

- Le 17 mars 2022 : Participation à une 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 une 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 : 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 : 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 : 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.

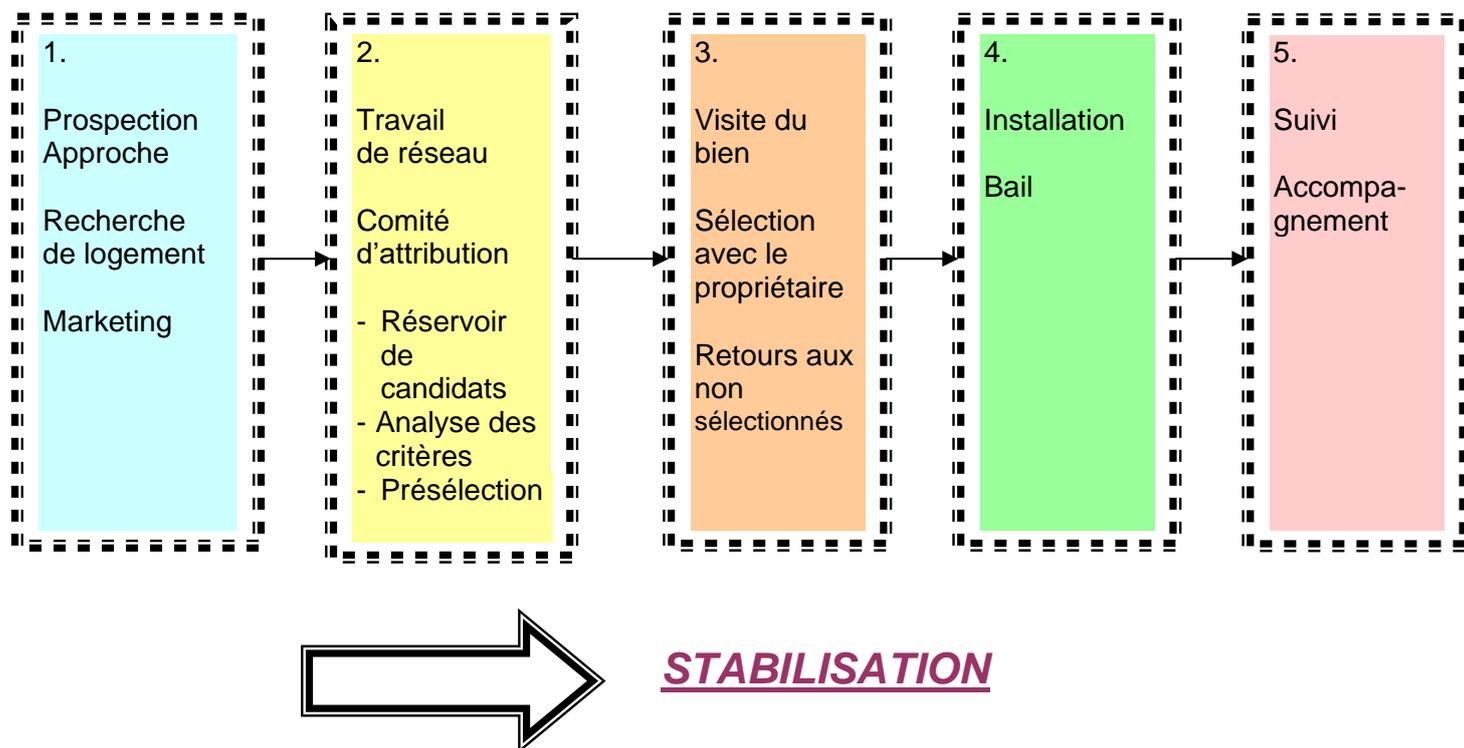
- Participation aux séances de **Comité de Pilotage**, ce qui permet à l'agent d'avoir une vue d'ensemble sur la dynamique du réseau et de discuter sur les adaptations possibles pour le projet Capteur de logement.

- Réunion inter-capteur de logement. Cette réunion réunissant tous les capteurs de logement a permis de faire le point en vue de la réalisation du rapport d'activités et de poursuivre notre réflexion 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.

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'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, 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)

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 logements publique 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 exercé en 2022, 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.

1.4) Evaluation du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022

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.

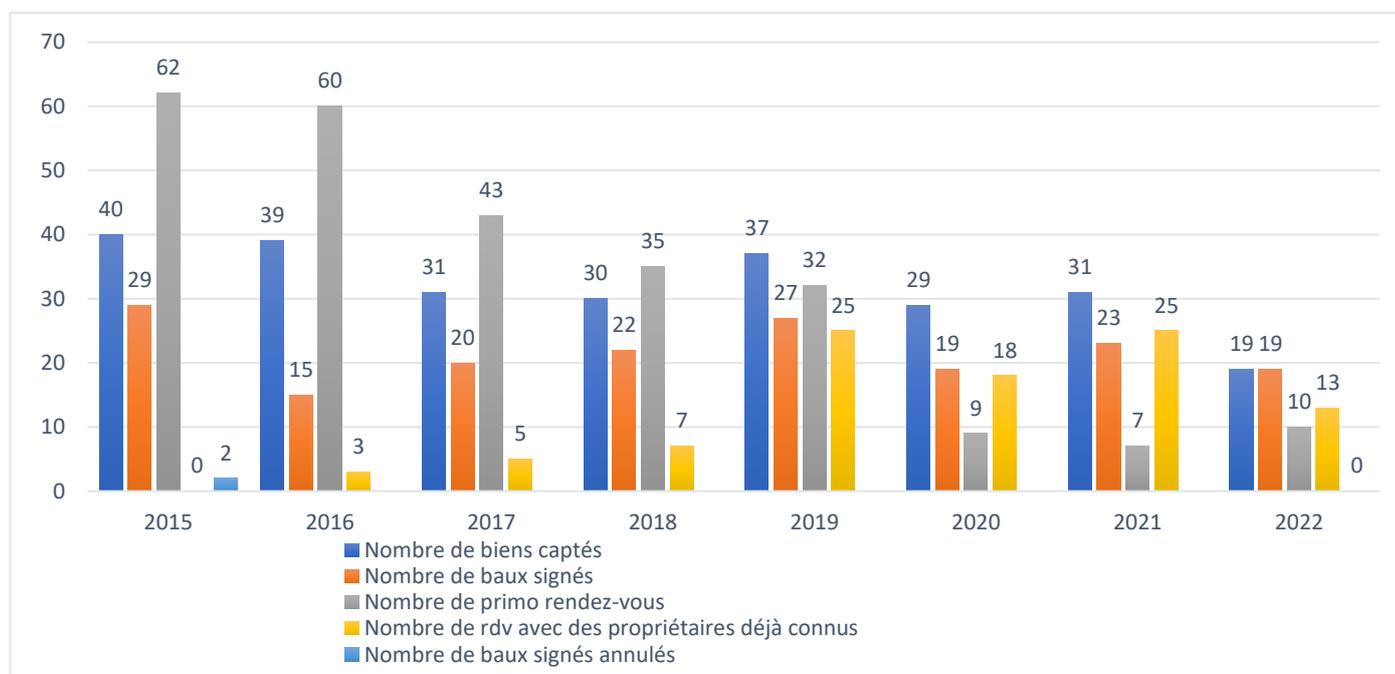
Baux signés annulés: les baux rédigés et signés par les deux parties mais pour lesquels le locataire s'est désisté juste avant de rentrer en logement.

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	Total
Nombre de primo rendez-vous	62	60	43	35	32	9	7	10	258
Nbre de rdv avec des propriétaires déjà connus	0	3	5	7	25	18	25	9	92
<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>350</u>
Nombre de biens captés	40	39	31	30	37	29	31	19	256
Nombre de baux signés	29	15	20	22	27	19	23	19	172
Nombre de baux signés annulés	2	0	0	0	0	0	0	0	2



En 2022, 19 biens ont été captés et se répartissaient sur 5 propriétaires fidélisés (9 logements) et 6 nouveaux propriétaires (10 logements). Aucun n'a fait l'objet d'une non-attribution.

➤ Analyse pour 2022 :

Cette année, 19 ménages ont pu être relogés. La fidélisation des propriétaires nous a permis de reloger 9 ménages sur 19. En effet, 5 anciens propriétaires (certains ont proposés 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 6 nouveaux propriétaires cette année, nous relevons 2 nouvelles collaborations dans le cadre Housing First avec l' AIS Logicentre (3 logements) et la SLSP Centr'Habitat (3 logements) ainsi qu'avec 4 propriétaires privés.

L'impact positif de la fidélisation des propriétaires représente 47% du résultat de l'exercice 2022.

➤ Comparatif du travail avec les années précédentes :

Dû à de longues périodes sans présence de l'agent capteur logement, il y a eu peu de « primo rendez-vous » cette année.

Cependant, avec l'arrivée du service Housing First ainsi que les conventions établies avec les partenaires, le nombre de logements attribués n'a que faiblement été impacté.

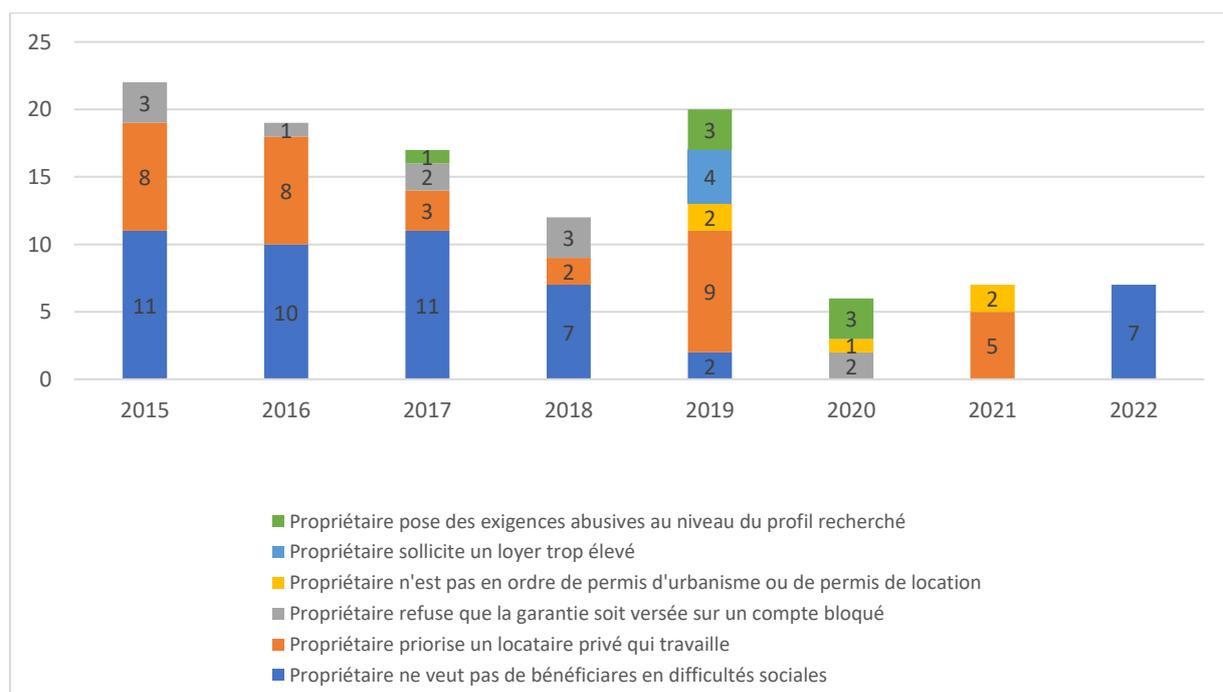
Au cours de l'année, il y a eu **9 rendez-vous avec des propriétaires déjà connus** ce qui est supérieur, avec une moyenne de 47%, celle de la moyenne des données de 2015 à 2021 où les rendez-vous avec des propriétaires déjà connus atteignait **25%**.

Nous observons cette année un nombre de contacts décroissants par rapport à celui de 2021 mais également toujours plus faibles que les années précédentes. En effet, nous comptons **19 contacts** cette année **2022** et **32 contacts en 2021** contre une moyenne de **47.29 des années 2015 à 2021**

Malgré les circonstances, nous avons attribué **19 logements cette année**. Pour rappel, la moyenne annuelle des 8 dernières années est de **22.1 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	Total
Propriétaire ne veut pas de bénéficiaires en difficultés sociales	11	10	11	7	2	0	0	7	48
Propriétaire priorise un locataire privé qui travaille	8	8	3	2	9	0	5	0	35
Propriétaire refuse que la garantie soit versée sur un compte bloqué	3	1	2	3	0	2	0	0	11
Propriétaire n'est pas en ordre de permis d'urbanisme ou de permis de location	0	0	0	0	2	1	2	0	5
Propriétaire sollicite un loyer trop élevé	0	0	0	0	4	0	0	0	4
Propriétaire pose des exigences abusives au niveau du profil recherché	0	0	1	0	3	3	0	0	7
Total	22	19	17	12	20	6	7	7	110



➤ Analyse pour 2022 :

Pour les rendez-vous, nous reprenons ici les rendez-vous physiques qui ont été fixés par le remplaçant durant le mois d'avril et par notre nouvel agent à partir d'octobre. Les autres rendez-vous furent fixés par notre assistante sociale d'accompagnement Housing First et ont tous abouti à l'inclusion en logement d'un usagé.

Nous rencontrons la même configuration que celle observée en 2021 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 83 contacts avec des propriétaires ont été pris en 2022 et n'ont pas abouti à un rendez-vous permettant de présenter le projet.

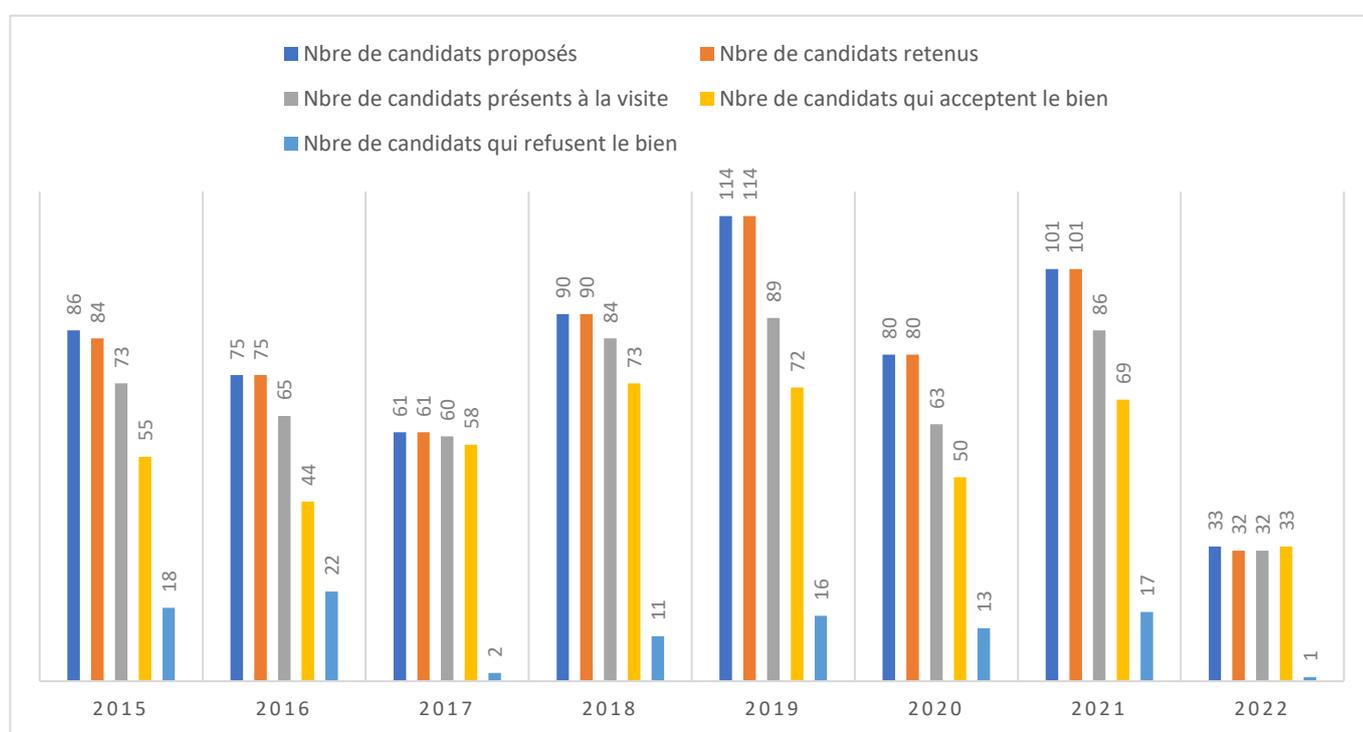
➤ Comparatif du travail avec les années précédentes :

Le nombre de rendez-vous n'aboutissant pas à un captage est, cette année, en nette augmentation. Cela s'explique certainement par le fait qu'il y a aussi eu moins de rendez-vous physique en raison de l'absence longue durée du capteur logement.

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	Total
Nbre de candidats proposés	86	75	61	90	112	80	101	33	638
Nbre de candidats retenus	84	75	61	90	112	80	101	32	635
Nbre de candidats présents à la visite	73 (88%)	65 (86%)	60 (98%)	84 (93%)	89 (78%)	63 (78%)	86 (85%)	32 (97%)	552
Nbre de candidats qui acceptent le bien	55	44	58	73	72	50	69	33	454
Nbre de candidats qui refusent le bien	18 (25%)	22 (34%)	2 (3%)	11 (13%)	16 (14%)	13 (21%)	17 (20%)	0 (0%)	82



➤ Analyse pour 2022:

Sur les 33 candidats reçus, 32 ont été retenus pour visiter le bien. 1 personnes ne s'est pas présentée à la visite (3% de toutes les candidatures reçues) et aucune personne n'a refusé le bien après la visite ce qui représente 100% parmi les 33 candidats.

Dès lors, 100 % des candidats ont montré leur intérêt pour une réelle possibilité de location.

Ce chiffre s'explique par le fait qu'au cours de l'année 2022, le capteur logement a été absent durant une longue période. Au cours de cette année les entrées en logement se sont réalisées au travers de logements remis à disposition par d'anciens propriétaires et essentiellement orientés vers le Housing First ainsi que par des négociations entreprises pour un propriétaire ayant déjà un locataire présumé.

➤ Comparatif du travail avec les années précédentes :

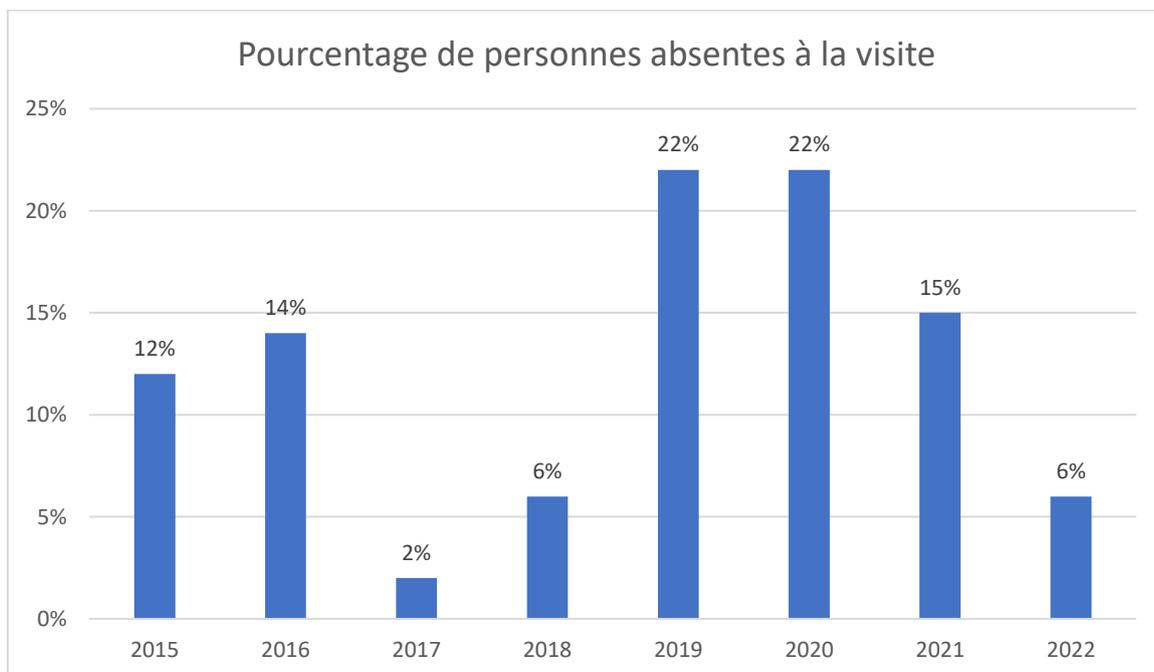
Pour l'année 2022, un pourcentage moins élevé de candidats ne s'est pas présenté à la visite. Ce dernier est de 3 %, contre 15% en 2021.

Par croisement avec les biens captés, en 8 ans, 256 biens ont été captés pour 552 candidats locataires qui ont exprimés leur intérêt en se rendant à la visite organisée. Ce qui représente environ 2,15 candidats par visite.

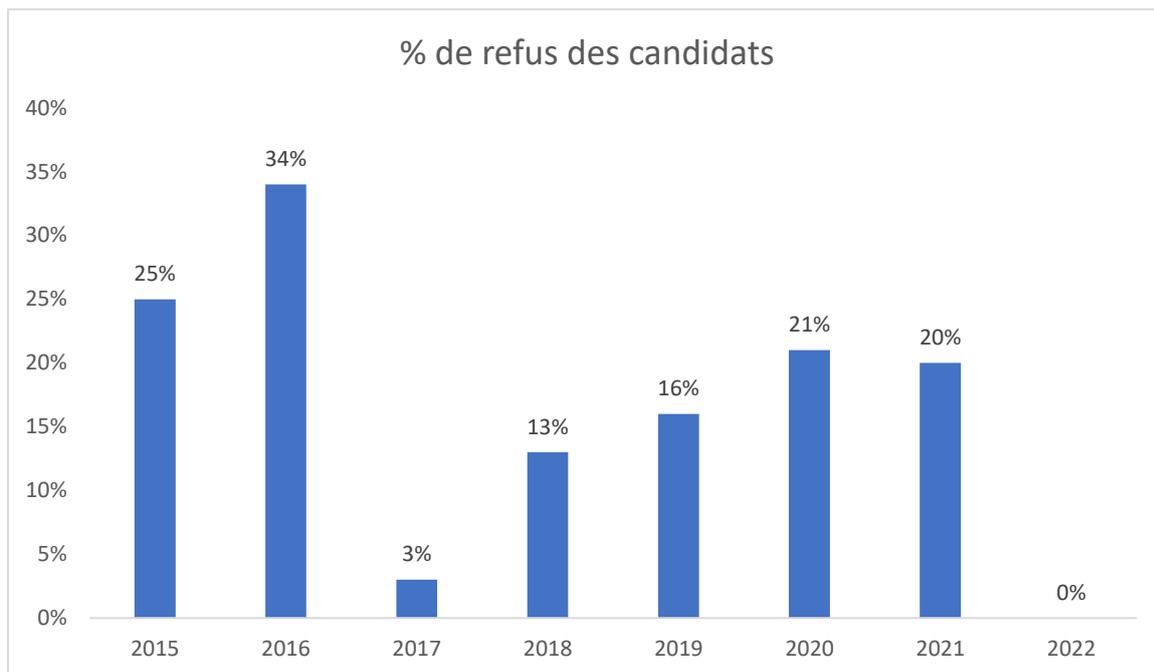
Le travail mené a abouti à la signature de 172 baux sur les 454 personnes qui acceptaient la prise en location.

L'offre ne permet pas de répondre à la demande. Nous couvrons 38% de cette demande.

En raison de la longue absence du capteur 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) nous constatons une grande diminution du nombre de candidatures en comparaison de l'année 2021



1.4.3.1) Refus des candidats



➤ Analyse pour 2022:

On remarque que le pourcentage de refus des candidats a été nul en 2022.

Cette information s'explique par 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 d'accès aux logements ayant un loyer plus abordable soit en nette augmentation.

➤ 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.

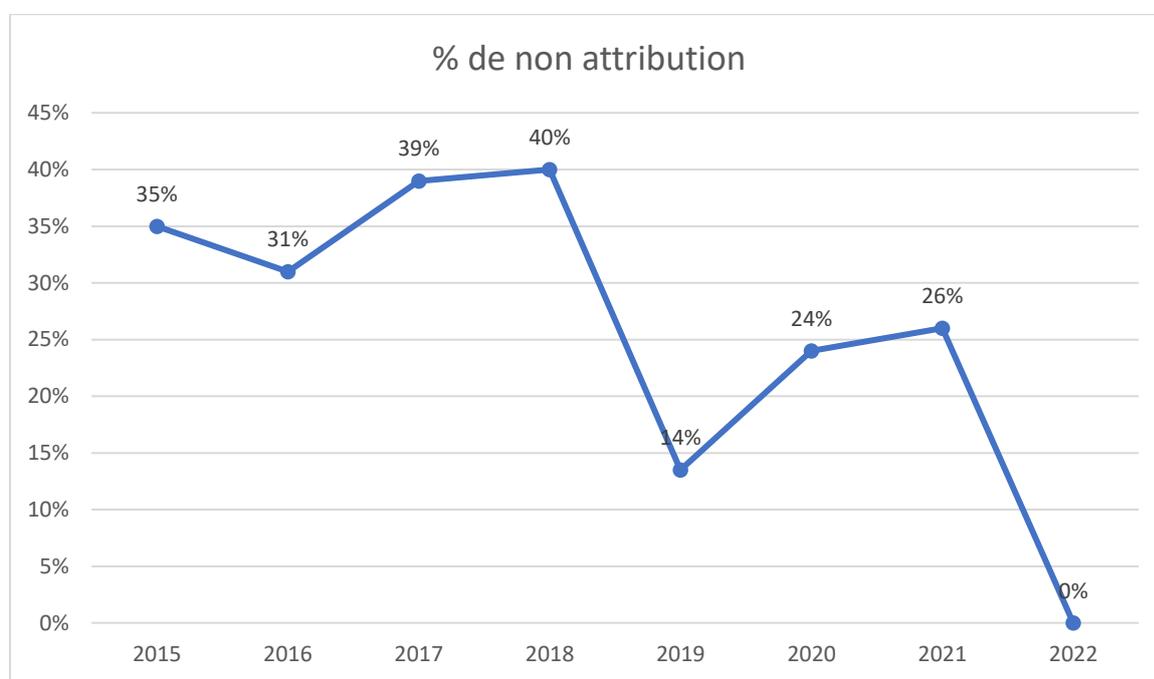
1.4.4) Logements captés mais pas attribués

➤ Analyse pour 2022:

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Nombre total de biens captés	40	39	31	30	37	29	31	19	256
Nombre de biens captés mais pas attribués	14	12	12	12	5	7	8	0	70
% de non attribution	35%	31%	39%	40%	13.5%	24%	26%	0	27.3%

Aucun logement n'ont été captés mais pas attribués pour les raisons ci-dessus.

Comparatif du travail avec les années précédentes :



En 2022, nous ne pouvons 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 d'accès aux logements ayant un loyer plus abordable soit en nette augmentation.

En 2021, On remarquait que le pourcentage de non-attribution était toujours en diminution avec 17%, 24% et 26% alors que la moyenne était de 37.2% pour les 4 premières années d'action.

Au total, le pourcentage moyen de non-attribution s'élève à 27.3%.

Depuis le début du projet, sur 256 biens captés, 172 furent attribués ce qui représente un relogement concret de 67.2%.

1.4.5) Logements attribués à un locataire

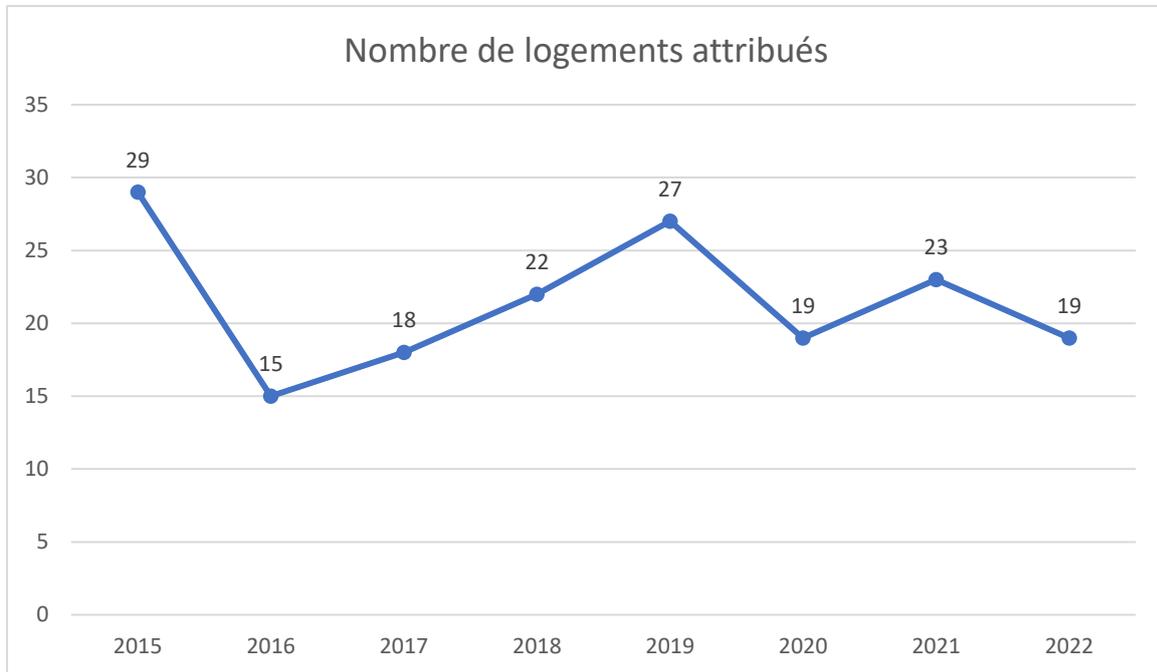
Biens	Adresse du bien	Type de bien	Loyer
n°154	Rue Saint Amand 6 - 7110 Houdeng-Aimeries	Appart 1CH	530€ HC
n°155	Rue Rondeau 6/102 - 7170 La Hestre	Appart 2CH	650€ HC
n°156	Chaussée du Pont du Sart - 7110 Houdeng-Goegnies	Studio	575 TCC
n°157	Rue de la Jobrette 53 - 7100 Houdeng-Aimeries	Colocation	475 TCC
n°158	Chaussée de Mons 266 - 7100 Haine-st-Paul	Studio	445 eau + chauffage
n°159	Rue Alfred Severin 47/3 - 7100 La Louvière	Studio	437€ HC
n°160	Cité Parc de Bellecourt 200/28 - 7170 Manage	Appart 1CH	388,87 HC
n°161	Rue de la Joncière 33/1 - 7170 Manage	Appart 1CH	293,49 eau
n°162	Rue Keramis 73/3 - 7100 La Louvière	Appart 1CH	457€ HC
n°163	Rue de la Bourse 22 - 7110 Strépy-Bracquegnies	Maison 3CH	650€ HC
n°164	Rue de la Jobrette 53 - 7100 Houdeng-Aimeries	Colocation	490 TCC
n°165	Rue Dechamps 19/104 7170 Manage	Appart 1CH	505€ eau
n°166	Rue de la Platinerie 50 - 7110 Houdeng-Aimeries	Colocation	490 TCC
n°167	Rue de la Jobrette 53 - 7100 Houdeng-Aimeries	Colocation	490 TCC
n°168	Rue de la coopération 55/2 à 7130 binche	Appartement 1CH	305,34€ TCC
n°169	Rue de bascoup 268 - 7170 Manage	Maison 2CH	670€ HC
n°170	Rue Alfred severin 2/7100 La Louvière	Appartement 1CH	600€ TCC
n°171	Rue du marais, 124 à 7110 Strépy-Bracquegnies	Maison 2CH	500€ HC
n°172	Rue de la Platinerie 50 - 7110 Houdeng-Aimeries	Colocation	550,00€ TCC

➤ Analyse pour 2022:

Sur la période s'étendant du **1er janvier 2022 au 31 décembre 2022**, **19 logements** ont été attribués.

Malgré une absence longue durée du capteur, 19 ménages ont pu être relogés. La fidélisation des propriétaires nous a permis de reloger 9 ménages sur 19 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 6 ménages. En effet, 5 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 souhaitaient mettre à disposition dans notre projet (9). Dans ce cadre, nous avons satisfait à toutes les demandes. Nous comptons **4 nouveaux propriétaires privés** cette année (biens mis en évidence en orange dans le tableau ci-dessus).

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Nombre de logements attribués	29	15	18	22	27	19	23	19	172



➤ 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 21.5 logements. Nous sommes donc en dessous de la moyenne en raison l'absence du capteur logement et de travail de prospection qui a manqué durant 8 mois.

1.4.5.1) Profils des locataires

➤ Analyse pour 2022:

<u>Locataires</u>	<u>Sexe</u>	<u>situation au moment de la demande</u>	<u>Revenu (€)</u>	<u>Type de revenu</u>	<u>Dispositif envoyeur</u>	<u>Age des adultes</u>
n°154	F	Sans-abri	1024,49€	CPAS	DUS	21
n°155	F + 1 enfant	Logement privé inadapté	1295,91€	CPAS	CPAS	35
n°156	H	Sans-abri	1093,8€	CPAS	Housing First	53
n°157	H	Sans-abri	1093,8€	CPAS	Relais Santé	45
n°158	H	Sans-abri	1093,8€	CPAS	Housing First	50
n°159	H	Sans-abri	1250,00€	Chômage	Housing First	55
n°160	H	Sans-abri	1311,72€	CPAS	Housing First	39
n°161	H	Sans-abri	1072,24€	Mutuelle + allocation handicap	Etape	43
n°162	F	Maison d'accueil	1115,67€	CPAS	Maison d'accueil l'Abri	60
n°163	2 H	Logement privé inadapté	2231,34€	CPAS	CPAS	19
n°164	H	Sans-abri	1200,00€	Mutuelle	Relais Santé	48
n°165	H	Sans-abri	1137,97€	CPAS	Jolimont	50
n°166	H	Sans-abri	1137,97€	CPAS	Relais Santé	40
n°167	H	Sans-abri	1300,00€	Chômage	Case manager RSULL	54
n°168	H	Sans-abri	1200,00€	Mutuelle	Housing first	57
n°169	F+ 2 enfants	Logement privé inadapté	1600,03€	CPAS	CPAS	23
n°170	H	Sans -abri	1973,70€	Mutuelle	Housing First	57
n°171	F+ 2 enfants	Mal logé	1568,62€	CPAS	CPAS miriam	21
n°172	H	Sans-abri	1183,94 €	CPAS	Psychologue DUS	24

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 19 ménages relogés, nous comptons :

- 9 envoyés par le CPAS, dont 3 envoyés par les assistants sociaux du secteur, 3 envoyés par le relais santé, 2 via le DUS, 1 via le Projet Miriam d'aide aux mamans isolées,
- 6 envoyés par le Housing first du RSULL,
- 1 envoyé par la case manager du RSULL
- 1 envoyé par le Centre d'accueil de jour "L'étape",
- 1 envoyé par l'hôpital de Jolimont,
- 1 envoyé par la maison d'accueil l'abri,

- **94.7% des personnes sont isolées avec ou sans enfants, 5.2% sont des cohabitants.**
On compte 6 enfants parmi les 25 personnes relogées au cours de cet exercice.

- **73.7% 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.

25 personnes ont été relogées dans les 19 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	Depuis le début du projet
<i>Hommes</i>	20	8	10	15	20	9	19	15	116
<i>Femmes</i>	12	8	14	10	10	13	8	5	80
<i>Enfants</i>	13	5	18	9	14	11	13	5	88
<i>Total (adultes et enfants)</i>	45	21	42	34	44	33	40	25	284

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

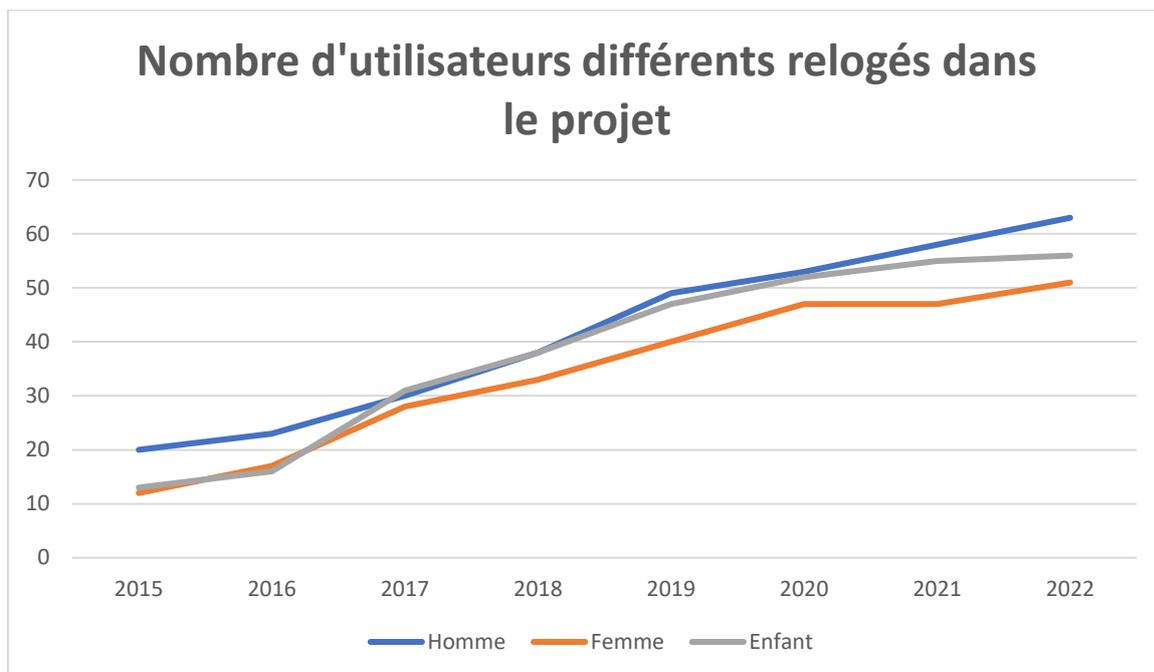
Nombre d'utilisateurs différents	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Depuis le début du projet
Hommes	0	5	3	7	9	5	14	10	53
Femmes	0	3	3	5	3	6	8	1	29
Enfants	0	2	3	2	5	6	10	4	32
Total (adultes et enfants)		10	9	14	17	17	32	15	114

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

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

Commentaires :

Il s'agit ici de l'évolution des profils, entrants, sortants et maintenus dans le projet. Pour rappel, nous avons attribué 172 logements depuis le début du projet permettant de reloger 284 personnes dont 88 enfants. 70 départs ont été enregistrés portant à 102 le nombre de logements effectifs. Dans ces 102 logements, nous comptons 170 personnes relogées dont 114 adultes et 56 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 256.25%.

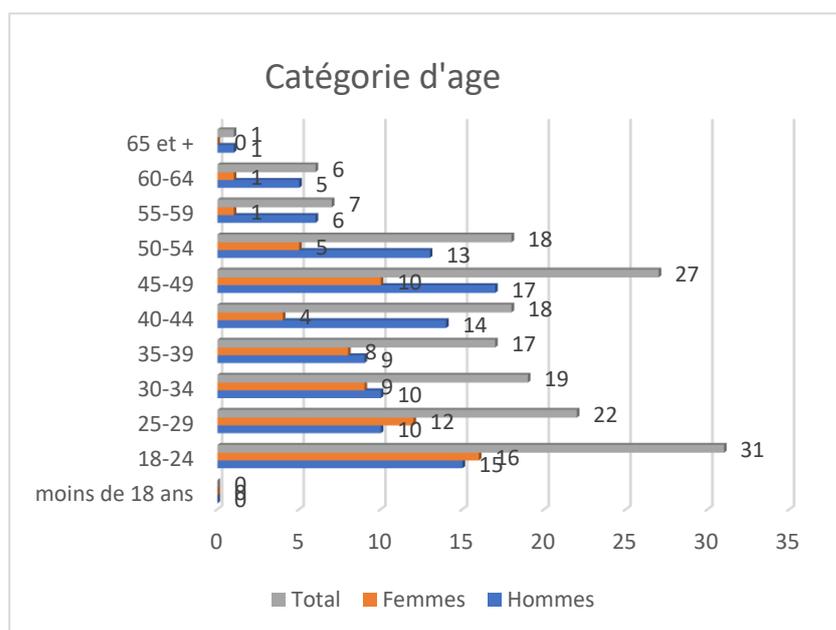
Au niveau du sexe du public adulte, les femmes représentent 44.7% et les hommes 55.3% cette année. Les enfants représentent 32.9%

En comparaison avec l'année antérieure, les femmes sont plus représentées. En effet, en 2021 elles représentaient 42% du public total.

En comparaison avec l'année antérieure, les hommes sont moins représentés. En effet, en 2021 ils représentaient 57.8% du public total.

▪ Classement par tranche d'âge

moins de 18 ans	0
18-24 ans	17
25-29 ans	15
30-34 ans	15
35-39 ans	12
40-44 ans	11
45-49 ans	17
50-54 ans	12
55-59 ans	6
60-64 ans	5
65 ans et +	2
Inconnus	2
Total	114



Commentaires :

Une grande majorité du public adulte cible est âgé de moins de 55 ans, elle représente 87% du public. A fortiori, les plus de 55 ans comptabilisent 13% des usagers.

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

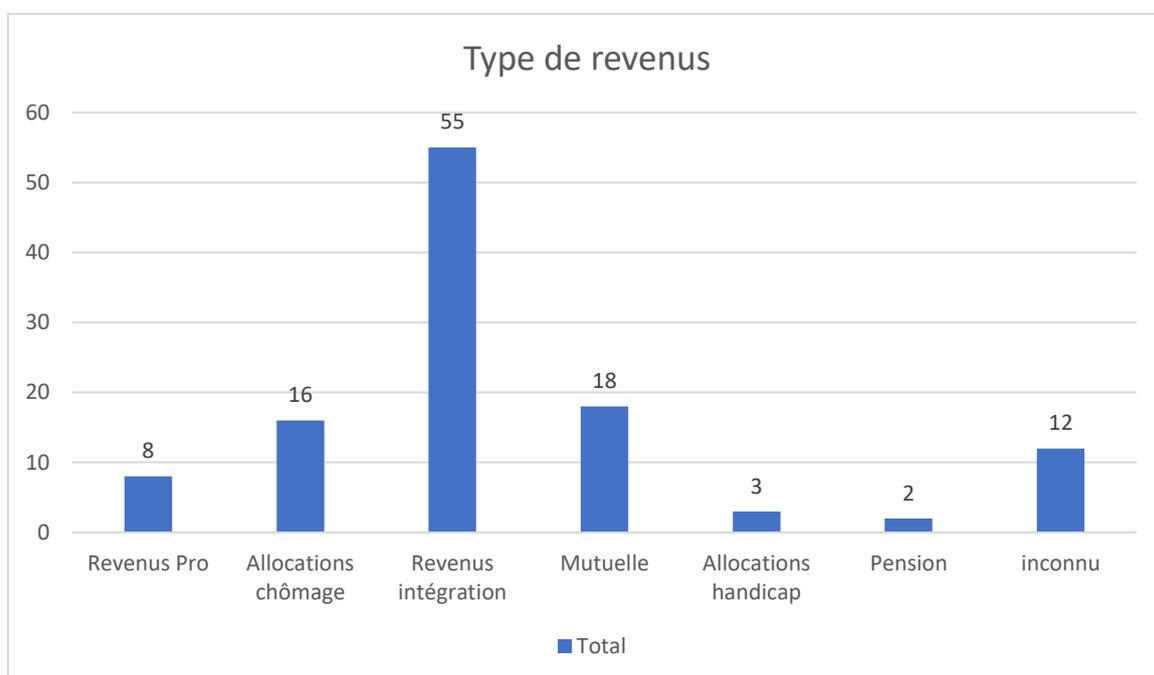
- Les 18-24 ans (14.9%) ;
- Les 45-49 ans (14.9%) ;

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

- Les 25-29 ans (13.1%) ;
- Les 30-34 ans (13.1%) ;
- Les 35-39 ans (10.5%) ;
- Les 50-54 ans (10.5%) ;

- **Type de revenus**

Revenus professionnels	8
Allocations chômage	16
Revenus Intégration	55
Pension de retraite	2
Mutuelle	18
Allocations handicap	3
Sans ressource	0
Autre	0
Inconnu	12
Total	114



Commentaire :

92.8% des usagers sont tributaires d'une allocation sociale (mutuelle, allocations de chômage, revenu d'intégration ou allocations d'handicap).

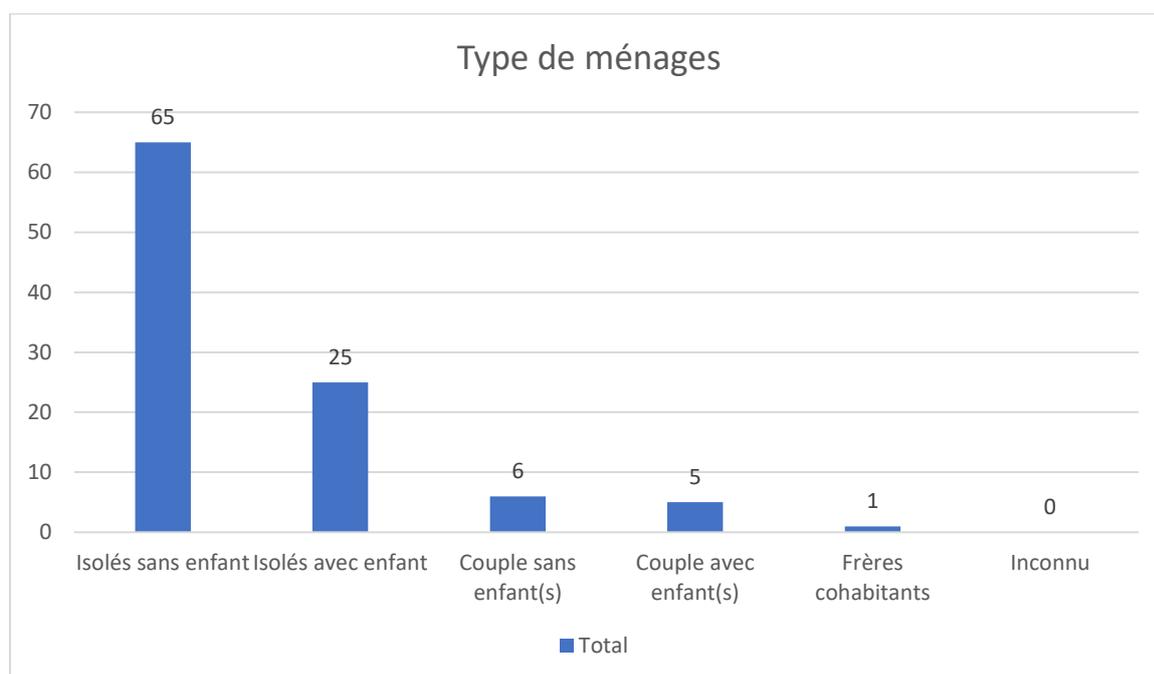
A contrario, seul 12 individus sur les 17, soit 7.2% du public bénéficie d'un revenu professionnel.

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

Type de ménages

Isolés sans enfant	65
Isolés avec enfant	25
Couple sans enfant(s)	6
Couples avec enfant(s)	5
Frères cohabitants	1
Inconnu	0
Total	102

Les 114 adultes sont répartis en 102 types de ménages.



Commentaires :

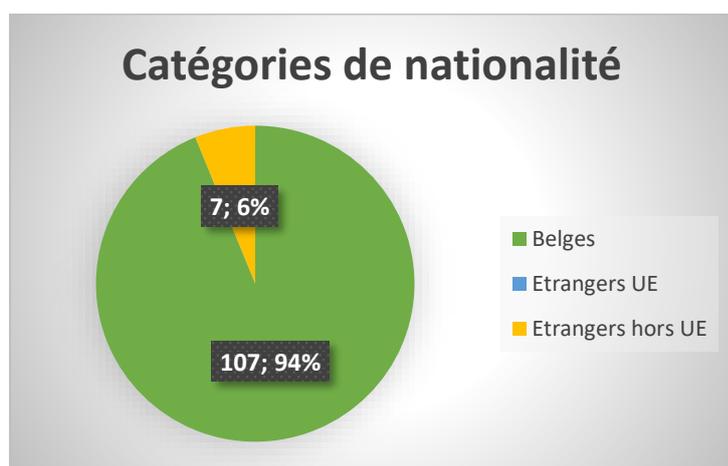
Une grande majorité des personnes suivies sont des isolés (avec ou sans enfants), ils représentent 79.8% du public global.

Les couples représentant quant à eux 9.6% du public total.

Les personnes ayant un ou plusieurs enfants (isolés et couple avec enfant(s)) représentent 27.2%.

Catégorie de nationalités

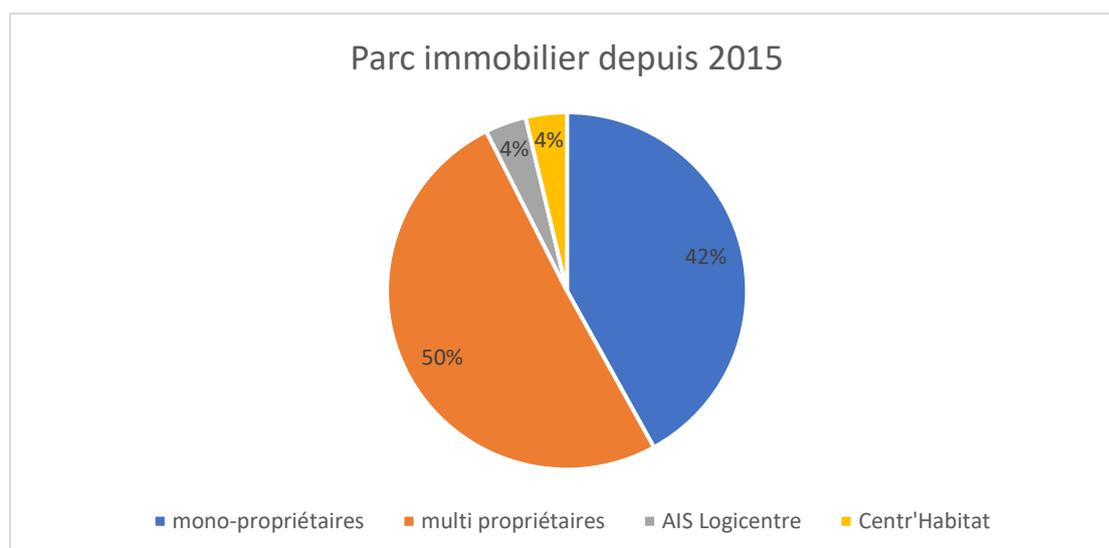
Belges	107
Etrangers UE	0
Etrangers hors UE	7
Inconnu	0
Total	114



Commentaire :

Une grande majorité des ménages est de nationalité belge, elle représente 94 % des 114 individus. Nous retrouvons ensuite et 6% 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-proprétaires privés.

1.4.6) Départs locataires

➤ Analyse pour 2022:

	Sexe	Date d'entrée	Date de sortie	Durée	Situation au moment de la demande	Revenu	Type de revenu	Raison de sortie
n°1 31	Couple +2 enfants	01-01-21	01-05-22	16 mois	Logement privé inadapté	129 5,91	CPAS	Expulsion judiciaire
n°1 33	H	01-02-21	19-02-22	12 mois	Abri nuit	120 0	Chômage	Décès dans le logement
n°1 35	H	01-05-21	31-03-22	10 mois	Sans-abri	984 ,68	CPAS	parti suite à des loyers impayés
n°1 36	H	01-05-21	01-03-22	10 mois	Sans-abri	110 0	Mutuelle	Locataire parti sans prévenir
n°1 41	H	15-06-21	01-09-22	14 mois	Sans-abri	984 ,68	CPAS	Départ suite à des conflits avec le propriétaire
n°1 47	H	11-10-21	30-06-22	8 mois	Sans-abri	120 0	Chômage	Expulsion judiciaire
n°1 49	H	01-12-21	26-12-22	12 mois	Sans-abri	102 4,4 9	CPAS	Parti d'un commun accord avec le propriétaire
n°1 50	H	01-12-21	31-03-22	3 mois	Abri nuit	102 4,4 9	CPAS	Expulsion par les colocataires
n°1 58	H	01-04-22	26-12-22	8 mois	Sans-abri	109 3,8	CPAS	Décès dans le logement

Cette année, 12 personnes (enfants inclus) ont quitté leur logement, ce nombre représente 9 départs de logements. Les biens surlignés en orange dans le tableau précédant mettent en avant les échecs (ex: départs suite à des conflits, non-paiement de loyer,...). Sur ces 9 départs, nous comptons 6 échecs dont 4 situations faisaient l'objet d'un suivi social.

Dans ces 6 échecs,

- 2 situations ont fait l'objet d'une expulsion judiciaire ;
- 1 locataire parti sans donner de nouvelles ;
- 1 s'est fait expulser pour le non-paiement des loyers
- 1 fin de collaboration pour conflits avec son propriétaire (dérangements intempestifs du propriétaire, encombrement des espaces communs, conflits avec le voisinage,...) ;
- 1 s'est fait expulser de son logement par ses colocataires.

Un candidat a quitté son logement de commun accord avec le propriétaire.

Cela ne peut être considéré comme un échec puisque, à chaque fois, il s'agissait d'un accord à l'amiable avec le propriétaire.

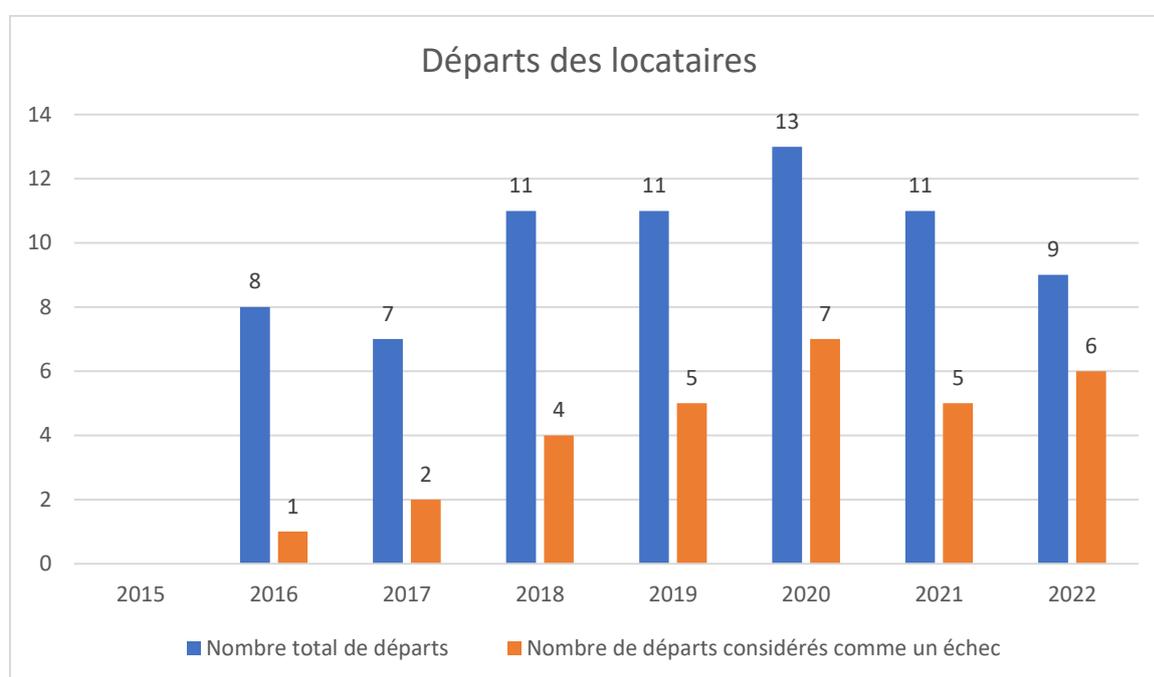
Au cours de l'année 2022, nous avons malheureusement été confrontés à 2 décès.

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. Pour 2022, nous comptons 9 départs ; nous l'avons vu, 6 correspondaient à des échecs soit 66.7% des départs 2022.

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

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Nombre total de départs	0	8	7	11	11	13	11	9	70
Nombre de départs considérés comme échec	0	1	2	4	5	7	5	6	30



Au total, depuis le début du projet, on compte 70 départs parmi lesquels on compte 30 échecs depuis le début du captage de logements sur la Louvière. Les échecs représentent 42.9% 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 aura proposé le candidat locataire ne disposerait pas d'un service d'accompagnement, il peut être fait appel à « Educmobiles ».

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	Total
Nombre de logements attribués	29	15	18	22	27	19	23	19	153
Nombre d'accompagnements	9	1	4	7	6	4	6	16	53

Cette année, 16 accompagnements supplémentaires ont été mis en place :

- Housing First → 11
- Educmobiles → 3
- RSULL - Case manager → 1
- CPAS projet miriam → 1

Sur les 53 accompagnements mis en place depuis le début du projet, 24 ménages ne sont plus en logement

A ce jour, le nombre d'accompagnements effectifs s'élève à 29.

Ces 24 locataires ne sont plus en logement pour les raisons **suivantes** :

Départ d'un commun accord avec le propriétaire	8
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	1
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 29 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 2022

256 logements captés

638 candidats proposés par les partenaires

- ❖ 635 candidats acceptés dans le projet
- ❖ 3 usagers qui voulaient être candidats ne correspondaient pas au profil du projet
- ❖ 552 candidats présents à la visite (87%)
- ❖ 454 candidats acceptent le logement (71% d'entre eux se sont présentés à la visite)

172 logements attribués

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

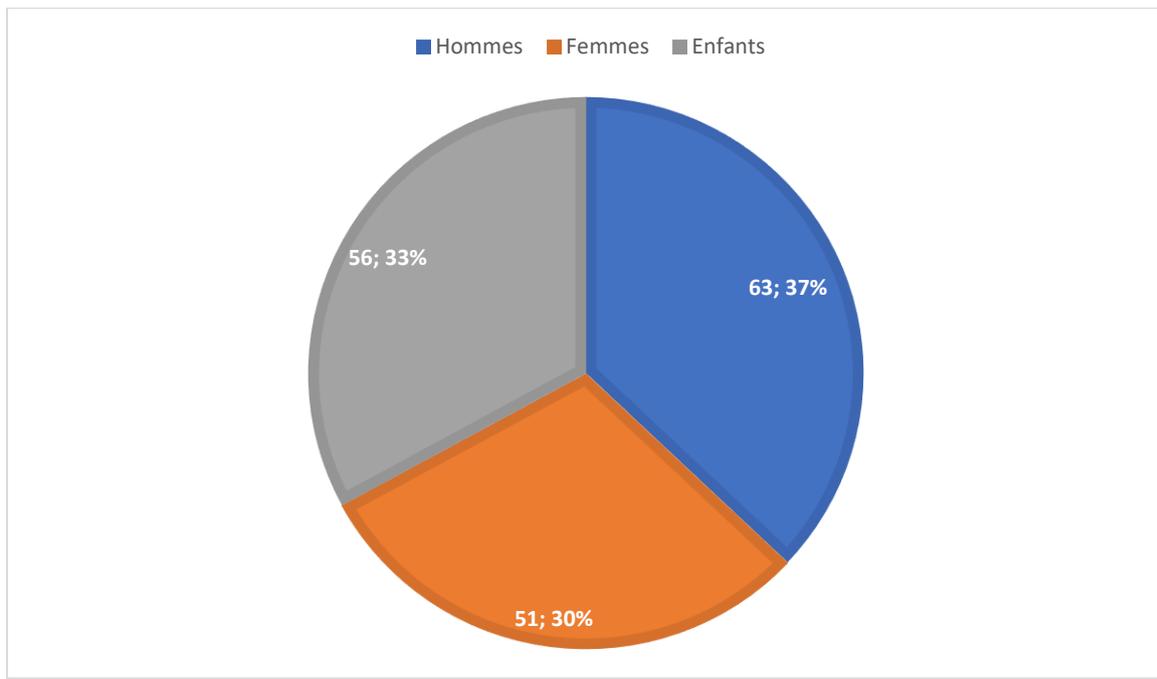
- ❖ 43 appartements composés d'une chambre : **470.9€**
- ❖ 36 studios : **440.7€**
- ❖ 31 appartements composés de deux chambres : **566.6€**
- ❖ 26 maisons en colocation : **414.2€**
- ❖ 18 maisons composées de deux chambres : **573.3€**
- ❖ 8 maisons composées de trois chambres : **598.7€**
- ❖ 6 maisons composées d'une chambre : **475€**
- ❖ 4 appartement composé de trois chambres : **632.5€**

(voir annexe 2: le baromètre des locations – 1^{er} semestre 2022)

On compte 70 logements perdus, dont 30 sont des échecs, les autres sont des départs volontaires du locataire ou des décès

Parc locatif actuel du capteur de logement : 102 logements

284 personnes relogées (196 adultes et 88 enfants) dans 102 logements. Parmi les actifs, nous retrouvons 114 adultes (51 femmes et 63 hommes) et 56 enfants.



- ❖ Moyenne d'âge à l'entrée en logement (hors enfants) : 39.1 ans
 - *Le plus jeune a 18 ans et le plus âgé a 76 ans*
- ❖ Moyenne des revenus des ménages : 1142,45€
 - *55 ménages bénéficient d'un revenu d'intégration du CPAS*
 - *16 ménages sont à la mutuelle*
 - *16 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 102 ménages (170 locataires enfants inclus) :
 - *49 hommes vivant seuls*
 - *1 hommes avec 1 enfant*
 - *1 ménage composé de 2 hommes*
 - *16 femmes vivant seules*
 - *7 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 locataires :

- *Sans-abri : 111 (dont 81 envoyés par le CPAS (dont 55 envoyés par les assistants sociaux du secteur, 9 envoyés par le relais santé, 15 envoyés par le DUS, 1 via le Projet Miriam d'aide aux mamans isolées, 1 par le service d'insertion sociale), 12 envoyés par l'abri de nuit, 9 envoyés par l'étape, 6 envoyés par le Housing First, 1 envoyé par la case manager du RSULL, 1 envoyé par l'hôpital de Jolimont et 1 envoyé par l'hôpital du Tivoli.*
- *Logement privé inadapté : 32*
- *Maison d'accueil : 8*
- *Logement de transit : 5*
- *Logement inadapté supervisé par Edelweiss : 3*
- *Hôpital de Jolimont : 3*
- *L'abri de nuit : 3*
- *Centre psychiatrique Saint-Bernard : 3*
- *Logement de dépannage: 1*
- *Logement AIS « Logicentre » : 1*
- *Logement ILA :1*
- *Logement DUS : 1*

⇒ **65% des sans-abri sont en logement**

53 accompagnements sociaux mis en place.

- ❖ **32 par l'équipe Educmobiles**
- ❖ **11 Housing First**
- ❖ **2 RSULL Housing First + Case manager**
- ❖ **5 par le service post hébergement de la Maison d'accueil « L'Abri »**
- ❖ **2 par "Edelweiss"**
- ❖ **1 par l'Assistante sociale du projet MIRIAM**

1.4.8) Avis sur l'activité

Avec l'absence de longue durée du capteur logement, cette année fut particulière. En effet, l'assistante sociale d'accompagnement en logement du service Housing First a répondu aux urgences et aux nouvelles demandes de location mais le travail de prospection de logements privés n'a pu être réalisé.

Suite à l'après crise covid et l'émergence d'une crise budgétaire, nous constatons une flagrante augmentation du prix de location de l'immobilier privé.

En 2022, nous avons pu **attribuer 19 logements**, ce qui nous a permis de **reloger 25 personnes**. Sachant que le nombre moyen de logements attribués chaque année 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 **19 nouveaux logements attribués cette année seulement 4 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 6 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, 170 personnes (114 adultes et 56 enfants) sont toujours en logement dans notre parc locatif de 102 logements

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 ;
- **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. 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.

❖ 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'offrait 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.

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 cout de la vie.

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;
- 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 31/12/2022 ;
- 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
Wallonie

Relevé Social
Le logement

-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



LA LOUVIÈRE
Le plus près du centre de tout



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

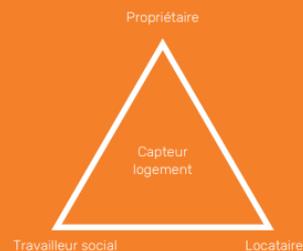


167 logements attribués ;



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.



100 PROPRIÉTAIRES
NOUS ONT DÉJÀ FAIT CONFIANCE
DEPUIS 2015

ANNEXE 2



Le 30 août 2022

Baromètre des locations - 1er semestre 2022

Les premiers effets de l'inflation se font ressentir : +2% à Bruxelles où quelque 92% des locations concernent des appartements et +4% en Wallonie.

Chiffres-clés :

- **Bruxelles :**
 - Evolution des loyers, tout type de bien : prix moyen de 1.104€, en augmentation de 2%
 - Les appartements, qui représentent plus de 9 logements sur 10 en location à Bruxelles, ont connu une hausse du loyer de 2,5%
 - Les maisons mitoyennes préservent, pour le moment, un loyer stable
- **Wallonie :**
 - Evolution des loyers, tout type de bien : prix moyen de 741€, en augmentation de 4%
 - Les biens de petite taille (appartements, studios et chambres) connaissent les plus fortes hausses : respectivement de 4% à 7,5%
 - Les maisons 4 façades et villas, aux loyers déjà fort élevés, ne semblent pas encore affectés par la hausse des loyers (-0,1% et +0,5%)

Federia, la Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique, publie le baromètre des locations en collaboration avec CIB Vlaanderen et avec le soutien de Korfine, sur base de près de 120.000 baux conclus depuis 2018 à Bruxelles et en Wallonie, dont 14.258 rien qu'au printemps 2022.

Avec un prix locatif moyen de 1.104€ tout logement confondu, Bruxelles reste de loin la région la plus chère. La Flandre arrive seconde à 801 € (+3,7%) de prix moyen, suivie de près par la Wallonie à 741€ qui jouit d'une plus grande concurrence de part un plus grand nombre de biens sur le marché de la location. Le loyer des maisons individuelles (4 façades) est, quant à lui, quasi équivalent entre les deux régions du fait que la plupart des biens de ce type se trouve finalement dans une même zone, la périphérie bruxelloise (Brabant Wallon et Brabant Flamand).

Prix de location moyen 2022 par région	Flandre	Bruxelles	Wallonie
Maisons mitoyennes (2 façades)	875€	1 799€	778€
Maisons jumelées (3 façades)	942€	2 384€	882€
Maisons individuelles (4 façades)	1085€	3 270€	1 034€
Appartements	759€	1 069€	694€
Studios	574€	697€	502€
Tout type de logement	801€	1 104€	741€

Zoom sur la Région de Bruxelles-Capitale...

Dans la capitale, les premiers effets de l'inflation se font ressentir. Si l'augmentation des loyers s'est accélérée par rapport aux années précédentes, elle n'atteint sur ce semestre "que" 2% ; d'ici là fin de l'année la hausse devrait se poursuivre comme l'explique Charlotte De Thaye, Directrice Générale de Federia : **"Louer un appartement coûte aujourd'hui en moyenne 1.069€ par mois. C'est une hausse de 2,5% rien que sur un semestre mais on table plutôt sur 1.080€ d'ici la fin de l'année, soit une augmentation de 3,5 à 4% sur 2022."**

Les loyers des maisons mitoyennes, quant à eux, sont restés assez stables au premier semestre après avoir connu deux années de forte croissance, boostés par l'envie de volumes et de jardins en plein Covid. On pourrait penser avoir atteint un loyer plafond mais c'est fort peu probable comme l'explique Charlotte De Thaye : **"Bruxelles, bien plus que la Flandre et la Wallonie, suit une certaine saisonnalité dans les contrats locatifs. En effet, on y enregistre généralement beaucoup plus de baux à l'automne qu'au printemps, avec des prix qui fluctuent dans le même sens. A suivre donc..."**

Prix de location moyen Région Bruxelles-Capitale	2019	2020	2021	2022
Maisons mitoyennes (2 façades)	1 697€	1 736€	1 797€	1 799€
Appartements	1 025€	1 028€	1 044€	1 069€
Studios	630€	640€	654€	697€
Tout type de logement	1 067€	1 072€	1 083€	1 104€

... et ses communes

En ce qui concerne les communes bruxelloises, la comparaison est réalisée sur la base du prix moyen de location d'un appartement puisqu'ils représentent 92% des locations enregistrées dans la capitale. Et on observe que quasi toutes les communes affichent désormais un loyer moyen au-delà des 1.000€.

Le top 3 reprend les mêmes communes qu'en 2021 : les communes de Woluwe-Saint-Pierre (toujours en tête avec 1.405€ pour le loyer d'un appartement), Ixelles (qui reprend la seconde place après une baisse des loyers en 2021) et Uccle (avec un loyer moyen de 1.277€).

Prix de location moyen d'un appartement	2019	2020	2021	2022
---	------	------	------	------

Communes bruxelloises				
Woluwé-Saint-Pierre (1150)	1 242€	1 268€	1 283€	1 405€
Ixelles (1050)	1 131€	1 147€	1 125€	1 321€
Uccle (1180)	1 135€	1 134€	1 154€	1 277€
Auderghem (1160)	997€	1 008€	1 046€	1 259€
Bruxelles-Ville (1000)	1 115€	1 064€	1 095€	1 211€
Woluwé-Saint-Lambert (1200)	1 040€	1 059€	1 094€	1 169€
Evere (1140)	1 069€	1 033€	1 075€	1 146€
Etterbeek (1040)	1 025€	988€	1 026€	1 130€
Forest (1190)	978€	984€	1 034€	1 088€
Saint-Gilles (1060)	986€	952€	1 004€	1 075€
Watermael-Boitsfort (1170)	1 012€	1 076€	1 024€	1 074€
Schaerbeek (1030)	883€	913€	911€	1 030€
Berchem-Sainte-Agathe (1082)	756€	858€	875€	922€
Jette (1090)	763€	801€	787€	866€
Anderlecht (1070)	788€	849€	805€	831€
Molenbeek-Saint-Jean (1080)	764€	843€	891€	818€

Notons que c'est la première fois que le cap des 1.300€ de loyer moyen pour un appartement est franchi dans une commune bruxelloise. Le pas est d'autant plus important que la barre des 1.400€ est, elle aussi, directement passée.

La Wallonie connaît la plus forte hausse du pays

Il semble que l'inflation ait déjà un réel impact sur les locations en Wallonie puisqu'elles affichent une hausse de 4% contre 2% à Bruxelles et 3,7% en Flandre. **“Les agents immobiliers continuent d'observer un exode important des bruxellois vers la Wallonie et la Flandre. Rien qu'en 2021, il concernait plus de 35.000 déménagements¹, poussés par le Covid et la recherche d'espaces extérieurs à prix abordable. Par ailleurs, la Région wallonne connaît généralement une évolution plus linéaire des loyers, moins saisonnière qu'à Bruxelles où le printemps est généralement plus calme et où l'activité s'intensifie plutôt à l'automne”**, commente Charlotte De Thaye.

Sans surprise, l'augmentation des loyers est inversement proportionnelle à la taille des biens. En effet, l'impact de l'inflation se fait surtout ressentir sur les petits loyers. Ainsi, les studios et appartements affichent respectivement +4% et jusqu'à 7,4%, les maisons mitoyennes +2,4% à 778€ et les maisons jumelées (3 façades) +1,8% à 882€, cependant toujours bien moins chères qu'un appartement dans la capitale.

Prix de location moyen Wallonie	2019	2020	2021	2022
Maisons mitoyennes (2 façades)	724€	741€	760€	778€
Maisons jumelées (3 façades)	799€	826€	866€	882€
Maisons individuelles (4 façades)	958€	1 010€	1 035€	1 034€

¹ Selon les chiffres du SPF Intérieur.

Appartements	640€	653€	667€	694€
Studios	465€	450€	468€	502€
Villas	1 433€	1 345€	1 564€	1 573€
Tout type de logement	683€	700€	713€	741€

Du côté des provinces, Liège a connu la plus forte progression au premier semestre avec 6,8% et affiche un bond des loyers à 714€ contre 668€ en 2021. De son côté, le Hainaut a connu la plus faible hausse (2,3%) et est le seul à maintenir un loyer moyen sous les 700€.

Le Brabant Wallon, quant à lui, n'a connu une hausse du loyer moyen "que" de 2,6% à 982€ mais reste largement en tête. Si la proportion d'appartements y est tout à fait en ligne avec les autres provinces, c'est surtout la forte influence de la proximité de la capitale qui joue un rôle majeur et notamment l'exode toujours important des bruxellois.

Prix de location moyen (tout type de bien) Provinces wallonnes	2019	2020	2021	2022
Brabant Wallon	923€	938€	957€	982€
Luxembourg	665€	675€	700€	738€
Namur	664€	681€	690€	720€
Liège	629€	644€	668€	714€
Hainaut	653€	672€	682€	697€

Les détails nous indiquent que si les différents types de biens évoluent dans des proportions relativement similaires dans les cinq provinces, le Hainaut et le Luxembourg connaissent, quant à eux, de fortes disparités. Ainsi, alors que les maisons individuelles connaissent une belle progression dans l'ensemble des provinces, elles affichent dans le Hainaut un recul de presque 8%.

C'est la seule baisse enregistrée en Wallonie, tous biens confondus. A l'inverse, les maisons individuelles marquent la plus forte hausse, également à près de 8%, dans la province du Luxembourg.

Enfin, il est à noter que certaines grandes villes du pays ont vu leur loyer moyen s'envoler par rapport à la moyenne régionale. C'est notamment le cas de Wavre où il faut désormais compter 888€ contre 808€ en 2021 (+9,91%), Verviers (679€ contre 618€, soit +9,84%), Tournai (qui passe largement le cap des 700€ de loyer moyen en faisant +9,53%, soit 729€) ou encore Mons (+8,37% à 607€). De son côté, la ville de La Louvière perd du terrain à -1,41% et devient plus abordable avec un loyer moyen tous types de biens confondus à 820€.

Pour de plus amples informations :

Charlotte De Thaye – Directrice Générale de Federia – 0474 476 580 – charlotte.dethaye@federia.immo

A propos de Federia

Reconnue comme association professionnelle auprès du Conseil Supérieur des Indépendants, Federia, la Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique, fut fondée en 2015 par le regroupement de l'ABSA (Association Belge des Syndics et Administrateurs de Biens), Federimmo et Réflexions Immobilières.

La Fédération compte aujourd'hui plus de 1.000 membres sur le territoire Wallonie-Bruxelles représentant les différents métiers de la profession d'agent immobilier : courtiers, syndics et régisseurs immobiliers. Aux côtés des agents immobiliers, Federia compte également parmi ses membres les employés d'agences immobilières.

Cette représentativité permet à Federia de faire remonter des informations pertinentes dont les besoins des différents acteurs et les réalités du terrain.

La vocation de Federia est avant tout de représenter les agents immobiliers et de défendre leurs intérêts auprès des pouvoirs publics, des instances diverses et du grand public mais aussi d'accompagner ses membres au quotidien. Elle leur fournit une large gamme de conseils, de services et de formations pour développer leurs compétences, leur éthique et leur professionnalisme.

Plus d'informations sur www.federia.immo.

A propos de Korfine

Korfine est un souscripteur mandaté agréé par la FSMA au sein du groupe Korfinae qui est spécialisé dans les prestations de services dédiées aux agents immobiliers. Ils proposent au locataire, propriétaire et agent immobilier un éventail de produits et services comprenant entre autres les garanties locatives, les assurances, les états des lieux, ...

Plus d'informations sur www.korfine.be.

Bon à savoir pour comprendre correctement le baromètre de locations

Le baromètre de locations Federia, en collaboration avec CIB Vlaanderen et avec le soutien de Korfine, contient les résultats d'une analyse des contrats de location conclus sur une période donnée par l'intermédiaire d'une agence immobilière avec un aperçu des prix les plus récents sur le marché de la location privée. Pour ce baromètre, il s'agit de près de 120.000 baux conclus depuis 2018 à Bruxelles et en Wallonie, dont 14.258 rien qu'au printemps 2022.

Conformément aux dispositions de la loi sur la location résidentielle, le loyer est librement négociable lors de la conclusion d'un bail. Par la suite, en cours de contrat, seule l'indexation est autorisée. Dans certains cas, qui sont strictement définis par la loi, le loyer peut être révisé par le tribunal ou d'un commun accord entre le locataire et le propriétaire. Toutefois, une telle révision n'est pas (très) fréquemment appliquée.

Ces chiffres donnent une idée de ce qu'un locataire paierait (en moyenne) s'il cherchait maintenant un nouveau logement à louer. C'est notamment pour cette raison que les chiffres sont extrêmement actuels. Ce n'est que lorsqu'un nouveau contrat de location est conclu que le prix est pratiquement conforme au marché. En effet, pendant la durée du bail, le marché ne joue plus de rôle, mais on se limite à l'indexation. La grande valeur ajoutée du baromètre des locations est donc qu'il se concentre sur les prix actuels en phase avec le marché.

Cependant, il n'est pas possible de déterminer ce que chaque locataire a pu payer en moyenne au premier semestre 2022. Cela nécessiterait des informations sur les baux en cours, ce qui n'est pas l'objectif de ce baromètre de locations.

Les baux analysés concernent le segment résidentiel. Ne sont pas inclus dans ce baromètre :

- Les locations commerciales telles que les bureaux, les magasins, les autres locaux commerciaux, les établissements de restauration, ...
- Les locations mixtes (immeuble commercial avec un logement, bureau avec un logement ou terrain agricole avec un logement),
- Les résidences secondaires,
- Les logements pour étudiants,
- Les contrats de sous-location.

- Et les loyers payés par les bailleurs sociaux (sociétés de logement social et offices de location sociale)

Les contrats analysés concernent donc les résidences principales qui se rapportent à sept types de logements :

- Les maisons mitoyennes,
- Les maisons jumelées,
- Les maisons individuelles,
- Les appartements,
- Les studios,
- Les chambres
- Et les villas.

Compte tenu de l'important volume de contrats de location sur lequel se fonde l'analyse, le baromètre des locations est de loin la source la plus représentative des tendances actuelles et du marché des loyers.

Nous ne disposons pas de chiffres permettant de savoir si les logements locatifs proposés directement sur le marché par des particuliers (sans l'aide d'un agent ou d'un régisseur immobilier) présentent la même qualité (de logement). Si la qualité est légèrement inférieure en moyenne, cela pourrait être une raison pour laquelle le loyer dans les locations privées n'est pas à 100% au même niveau. Nous ne pouvons pas l'estimer aujourd'hui. Néanmoins, l'échantillon du baromètre des locations est si important que les distorsions éventuelles, lorsqu'elles sont extrapolées à l'ensemble du marché, sont probablement limitées. Dans un souci d'exhaustivité, nous avons toutefois estimé qu'il était important de donner une interprétation correcte.