

I. INTRODUCTION

- 1.1.) Contexte1
- 1.2.) Décision de nos Administrateurs1
- 1.3.) Préparation de l'action sur le terrain1

II. DESCRIPTION DU PROJET

- 2.1.) Les missions du capteur de logement.....1
- 2.2.) Des freins à dépasser1
- 2.3.) Construction et adaptations de la méthodologie
 - 2.3.1) Rencontres préalables
 - 2.3.2.) Organisation/ participation des différentes réunions
- 2.4.) Formations suivies par l'agent
- 2.5.) Participation à différentes réunions

III. METHODOLOGIE

- 3.1.) Prospection, accroche, marketing.
 - 3.1.1. Promotion du projet
 - 3.1.2. Les garanties pour le propriétaire
 - 3.2.3. Analyse du bien sur place
- 3.2.) Travail de réseau, comité d'attribution et présélection des candidats
 - 3.2.1 Les parties en présence
 - 3.2.2 Travail transversal : La procédure générale d'intervention
- 3.3.) Visite du bien, sélection du locataire, retours avec les non sélectionnés
- 3.4.) Installation du locataire (bail, état des lieux,...)
- 3.5.) Suivi / accompagnement

IV. RESULTATS DU PROJET

- 4.1.) Contacts avec les propriétaires
 - 4.1.1) Rendez-vous n'aboutissant pas à un captage
- 4.2.) Contacts et visites avec les candidats
 - 4.2.1) Refus des candidats
- 4.3.) Logements captés mais pas attribués
- 4.4.) Logements attribués à un locataire

[4.3.1.\) Profils des locataires](#)

[4.5.\) Accompagnement social en logement](#)

[4.6.\) Données détaillées du 1er janvier 2015 au 2015](#)

V. DIFFICULTES RENCONTREES

[5.1.\) Refus des candidats](#)

[5.2.\) Mise en place de l'accompagnement](#)

[5.3.\) Critères des propriétaires](#)

VI. PERSPECTIVES D'EVOLUTION

VII. CONCLUSION

I. INTRODUCTION

1.1.) Contexte

Le 21 mars 2014, nous avons reçu 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.

La mise à disposition de 7 points APE serait prévue pour le poste ainsi qu'un complément de subvention (probablement pour 6 mois en 2014, vu les délais).

A la date du 21 mars, nous avons une séance de Conseil d'Administration, ce qui nous a permis d'informer nos mandataires et de prendre décision quant à cet intérêt pour La Louvière.

1.2.) Décision de nos Administrateurs

Cette opportunité d'action intéressait nos administrateurs qui voyaient là un moyen permettant d'envisager l'accès à du logement privé pour des personnes en grande précarité.

Quant au profil de l'agent, il fut décidé de cibler un panel plus large que des profils de juristes ou de marketing, d'autant qu'il y avait au cœur de l'action un aspect de médiation entre propriétaires, locataires et opérateurs sociaux (garants de l'accompagnement social).

Ce que nous avons à titre informatif sur ce type de projet :

- Finalité du projet

Favoriser l'accès et le maintien dans le logement de personnes en situation de précarité qui souhaitent accéder au logement sur une base volontaire, par la « captation » de logements.

- Qu'est-ce qu'un Capteur de Logement ?

Il s'agit d'une personne qui cherche des logements en prenant contact puis rencontrant le propriétaire selon une approche spécifique.

A Charleroi, l'option prise fut l'engagement d'un profil de type « marketing », approche facilitant les contacts avec les propriétaires.

La dynamique globale de l'action permet de démystifier les idées reçues sur les personnes les plus fragiles et sur les dispositifs existants (la garantie locative du CPAS, la mise en gestion du bien à l'AIS, etc ...).

1.3.) Préparation de l'action sur le terrain

Faute de cadre légal spécifique sur le travail d'un capteur de logement, nous savions qu'il existait des expériences différentes sous la même finalité de captation de logement.

Une visite a été rendue à Charleroi en vue de s'imprégner de leur action et d'étudier leur fonctionnement spécifique.

Namur, venant d'engager son capteur, travaillait dans le cadre d'une collaboration avec le Réseau local en Santé mentale.

Il convenait d'élaborer un projet plus adéquat à la réalité locale au regard des besoins identifiés au niveau du réseau et de réfléchir au public ciblé.

Une visite de l'ASBL relogéas a eu lieu afin que le capteur puisse se rendre compte de la réalité sur le terrain.

En vue de permettre une éventuelle collaboration avec l'AIS et de mieux comprendre ses actions, une rencontre a été organisée avec Nicolas Lebrun, responsable de l'AIS. Cependant, celui-ci ne souhaite pas augmenter de manière significative son parc immobilier. En effet, le personnel présent serait insuffisant.

II. DESCRIPTION DU PROJET

2.1.) Les missions du capteur de logement

- 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'assurance,...) ;
- 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,...).

2.2.) Des freins à dépasser

L'accessibilité au logement est, de manière générale, de plus en plus difficile en raison de l'existence de quelques **facteurs externes et internes** :

- **Facteurs externes :**

- **Le montant des loyers est trop élevé et ne cesse d'augmenter** : le nombre de logements abordables est insuffisant sur le marché locatif privé ;
- **Il existe une pénurie de logements sociaux** : de tels logements doivent contribuer à apporter une réponse à la demande des personnes à faible revenu mais leur accès reste assez difficile eu égard à l'offre restreinte, à des délais d'attente particulièrement longs pour de nombreuses personnes dans le besoin.
- **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 insalubre. On retrouve généralement dans ces logements les exclus sociaux (étrangers, ...).
- **L'existence d'une inoccupation relativement importante de logements sur le marché privé** : en région Wallonne, on estime de 15.000 à 20.000 logements inoccupés sur le marché immobilier.
- **Le difficile accès au logement** : cet accès s'avère encore plus complexe pour les personnes en situation de précarité sociale.

- **Facteurs internes :**

- **L'existence de préjugés tenaces** à l'égard des candidats locataires plus fragiles qui font souvent face aux lourdes conséquences des différents facteurs d'exclusion en portant parfois des stigmates divers cumulés, conduisant hélas au jugement d'autrui et pis encore, à un véritable rejet. A l'heure actuelle, il est très difficile, voire impossible, pour ces personnes de trouver un logement décent.

- **Un parcours chaotique** pouvant provoquer une dégradation de la santé, des fragilités psychiques, une dépendance à l'alcool, aux drogues,... Cette situation entraîne parfois une importante perte d'autonomie, une fragilisation du réseau social de la personne.
- **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 d'obtenir la confiance du 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, si un propriétaire rencontre un candidat négligé ou se négligeant, il pourrait craindre que cette forme de négligence se reporte également envers son propre bien. Ce même propriétaire craindrait de retrouver son logement en très mauvais état.

L'accessibilité au logement est, de manière générale, de plus en plus difficile

2.3.) Construction et adaptations de la méthodologie

Nous rappelons que la méthodologie est évolutive. Suite à l'expérimentation sur le terrain, elle a donc été adaptée.

2.3.1) Rencontres préalables

Les deux premiers mois de l'entrée en fonction de l'agent ont été consacrés à la rencontre de différents services et à la construction de la méthodologie de base du projet.

- **Rencontre avec les différents partenaires du réseau** a eu lieu afin de mieux connaître la réalité du terrain : Maison d'accueil « L'Abri », hôpitaux, refuge pour femmes battues, AIS Logicentre, abrit de nuit,...
- **Rencontre avec un service extérieur** acteurs dans le domaine du logement et de l'accompagnement social : Relogeas.
- **L'agent a également rencontré les capteurs de logements des autres villes** afin de comparer les différentes méthodes de travail.

2.3.2.) Organisation/ participation des différentes réunions

- **Les 12 et 26 novembre 2014 et le 23 janvier 2015** : réflexion et adaptations sur la méthodologie du projet ;
- **Le 9 juin 2015** : Bilan du projet capteur logement ;

- **Le 29 avril 2015** : réflexion sur l'intégration du réseau en santé mentale : une première expérimentation effectuée avec deux unités de soins du Centre psychiatrique, les services 61 et 64;
- **Le 16 juin 2015** : réunion inter capteurs : ;
- **Le 23 juin 2015** : Rencontre des services 61 et 64 ;
- **Le 15 septembres 2015** : réunion inter capteurs : avis sur la création d'une page sur le net, commune aux capteurs, création d'une base d'évaluation, difficultés rencontrées, pistes de remédiation,...

2.4.) Formations suivies par l'agent

- **Le 2 décembre 2014** : formation « Lutter contre l'habitat indigne et insalubre » à Houdeng-Goegnies.
- **Le 21 avril 2015** : formation « Lutte contre les marchands de sommeil » à Schaerbeek.
- **Le 12 juin 2015** : journée d'échanges de pratiques sur « L'habitat solidaire » à Wavre.
- **Les 15 et 29 juin** : « Formation de base administrative énergie » à Monceau Sur Sambre.
- **Les 15, 22 et 29 octobre** : formation « Mieux vivre ses émotions au travail » à Saint-Vaast.

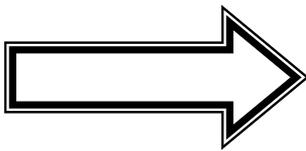
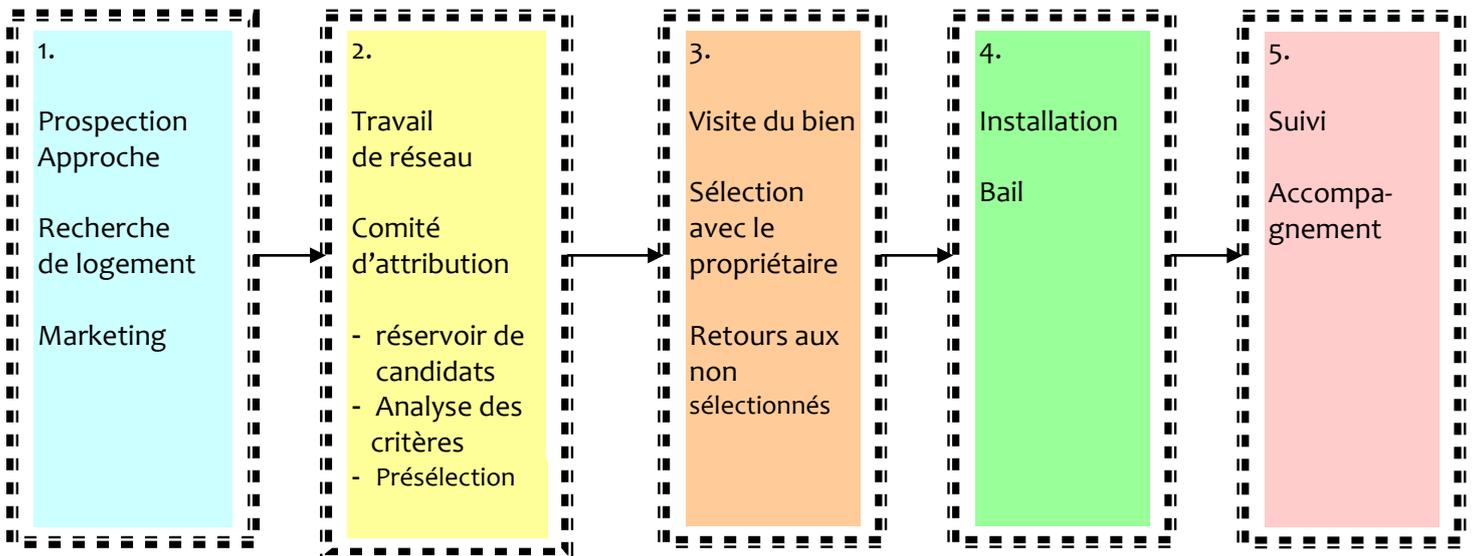
2.5.) Participation à différentes réunions

- Participation aux **réunions de Coordination transversale** organisées par le Relais Social ;
- Participation aux **réunions du Groupe Logement / Comité de Fonction 5** du réseau en santé mentale ;
- Participation aux séances de **Comité de Pilotage**.

III. METHODOLOGIE

Les étapes spécifiques du projet

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



STABILISATION

3.1.) Prospection, accroche, marketing.

3.1.1. Promotion du projet

❖ Au sein du réseau :

- **Le 8 janvier 2015 : présentation du projet aux membres du Groupe Logement / Comité de Fonction 5 du réseau en santé mentale.**

Cette réunion avait pour but de présenter le projet « Capteur de logement » mais a également permis de se questionner sur la manière d'associer le public cible du réseau en santé mentale.

En effet, il pourrait être constructif de réfléchir sur les meilleures modalités de prise en charge possible de ce public au niveau d'une intégration dans une formule de logement privé.

- **Le 29 janvier 2015 : organisation d'un midi-rencontre**

Un midi-rencontre a été organisé en vue de présenter le projet aux différents professionnels du réseau et répondre à leurs questions.

7 personnes sont présentes (4 du secteur public et 3 du secteur associatif).

Les professionnels ont compris le montage méthodologique visant à créer un lien de confiance avec le propriétaire.

- **Le 16 juin et le 15 septembre:** rencontre avec les capteurs de logements des autres villes

Ces réunions ont permis de réfléchir sur la manière de promouvoir le projet et d'échanger sur nos pratiques (exemple : site internet commun aux capteurs, folders, brochures, difficultés rencontrées,...)

❖ Auprès des propriétaires :

Des affiches, des cartes de visite et des brochures/flyers ont été créés et déposés au sein d'endroits stratégiques (commerces, lieux de passage du public, hôpitaux, ...). Ces documents marketings peuvent également être distribués lors des contacts avec les propriétaires.

❖ Auprès des usagers :

Une brochure a été réalisée et transmise au réseau. Elle est destinée aux usagers qui sont sélectionnés par le Comité d'attribution afin de les informer sur le projet et le rôle du Capteur de logement.

3.1.2. Les garanties pour le propriétaire

Par ses arguments, l'agent laissera 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.

En vue d'établir un cadastre actualisé de l'offre en logement sur l'entité, notre agent a utilisé **3 pistes concrètes** lui permettant de rassembler les informations utiles :

- **Recherches fréquentes sur les sites Internet et dans les journaux :**
Immoweb, Jannonce, Le Vlan, Kapaza, ... ;
- **A travers la collaboration avec le service logement de la Ville, la liste des logements inoccupés / taxés a pu être délivrée à l'agent :**

Des affiches et un avis de passage ont été déposés dans les boîtes aux lettres de ces différents biens.

- **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.

3.1.3. Analyse du bien sur place

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

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

Analyse qualitative visuelle s'accompagnant d'une analyse quantitative d'efficacité du bien.

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.

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.

3.2.1 Les parties en présence

❖ Les opérateurs

Il s'agit des institutions du réseau local qui seront amenées à proposer des candidats locataires sur base des critères établis déterminant l'attribution possible d'un logement, sur base de l'offre captée.

Ces opérateurs sont les institutions suivantes :

- Le CPAS ;
- La Ville (service insalubrité et Logement) ;
- L'A.I.S. Logicentre ;
- Le Réseau de santé mentale 107 ;
- L'Abri de nuit ;
- Le Centre de jour;
- La maison d'accueil l' «Abri »,
- Le Refuge pour femmes battues ;
- Les hôpitaux de Jolimont et Tivoli.

Les professionnels de ces services veilleront à compléter **la fiche d'introduction de demande (annexe 1) et le « scoring » (annexe 2)** en prenant soin de compléter les critères et d'apporter quelques éléments objectivés quant au parcours de l'utilisateur candidat locataire.

❖ Le public cible – Les candidats locataires

Ce projet prévoit de travailler avec des **personnes en fragilité sociale ayant des difficultés d'accès au logement durable**.

Il est utile de viser des **personnes stabilisées**, présentant une réelle volonté d'obtenir un logement dans le cadre d'une location privée.

Il est essentiel de nous assurer que cet accès au parc locatif privé soit envisageable en fonction des ressources, du profil spécifique du candidat.

Afin de nous aider dans la sélection des candidats, nous utiliserons des **critères d'octroi** bénéficiant chacun d'un **scoring spécifique**.

Ces critères sont répartis selon des éléments dits « positifs » et des éléments dits « négatifs ».

L'étude de ces deux critères permettra d'évaluer la situation de demande en ayant une meilleure mesure quant à la faisabilité de ce projet d'accès au logement privé.

❖ Le Comité d'attribution

Ce projet doit allier rapidité, souplesse et réactivité de la part de l'ensemble des partenaires et services.

Le Comité d'attribution est composé d'un représentant pour le secteur public et un représentant pour les opérateurs du secteur associatif en présence du capteur de logement (Soit 3 personnes).

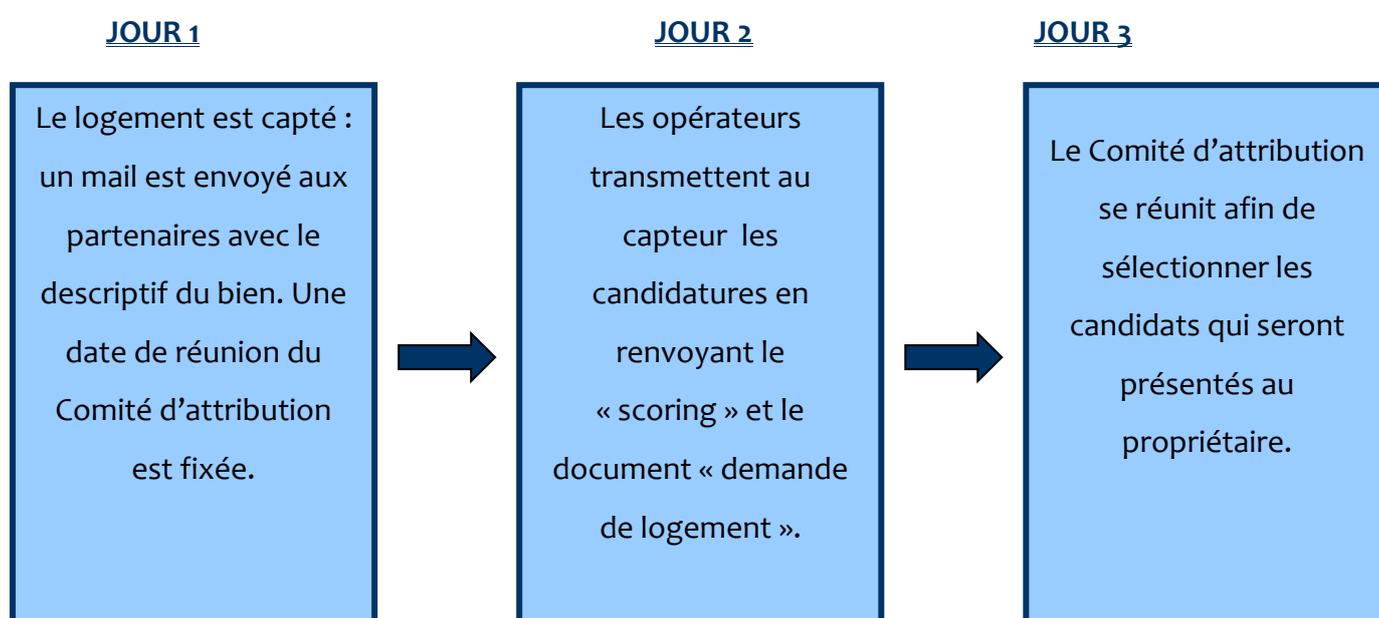
Chaque représentant de chaque secteur veillera à désigner un doublon en vue de permettre la participation à la séance de Comité d'attribution, le cas échéant.

Le rôle du Comité d'attribution est de proposer des candidats locataires correspondants à un profil de logement durable.

A cette fin, ce Comité examinera les fiches des candidats transmises par les opérateurs et veillera à établir un travail d'objectivation des choix des candidats qui seront présentés aux propriétaires.

3.2.2 Travail transversal : La procédure générale d'intervention

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



❖ Jour 1 :

Dès qu'une **opportunité de logement se présente** à notre capteur de logement, notre agent se tournera rapidement vers les différents services via 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), les contacts afin de vérifier si le bien correspond à leurs critères de recherche. Ensuite, ils complèteront avec ou sans le candidat potentiel le document intitulé « demande de logement », et établiront le scoring.

Le partenaire pourra 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 devront, sur base de la décision prise par le Comité d'attribution, informer directement l'utilisateur. Ils assureront 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 seront acceptées par le capteur seront présentées au propriétaire.

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 permettra 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 sera organisé afin de faire le point sur la situation, les encourager et les conseiller quant à la préparation d'autres présentations à venir.

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 veillera à ce que le locataire dispose du matériel utile à son installation et l'aidera dans les démarches administratives liées à la prise en location.

3.5.) Suivi / accompagnement

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 sera fait appel à un éducateur de l'équipe « Educ Mobiles » du C.P.A.S.

Cependant, la crainte était que si un accompagnement est mis en place systématiquement pour tout le monde, les personnes qui sont déjà autonomes risquent d'être infantiliser et ainsi se déresponsabiliser.

Il a donc été proposé qu'un éducateur passe dans les quinze jours qui suivent l'installation du locataire afin de vérifier que celui-ci soit bien installé. L'éducateur fera alors une offre de service au locataire qui sera libre d'accepter ou de refuser.

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.

IV. RESULTATS DU PROJET

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 ménage qui s'installera dans le bien.

La prospection du Capteur de logement et les contacts avec les propriétaires ont pu commencer au **1^{er} janvier 2015**. Nous analyserons ici, les résultats observés jusqu'au **31 septembre 2015, soit sur une période de 9 mois**.

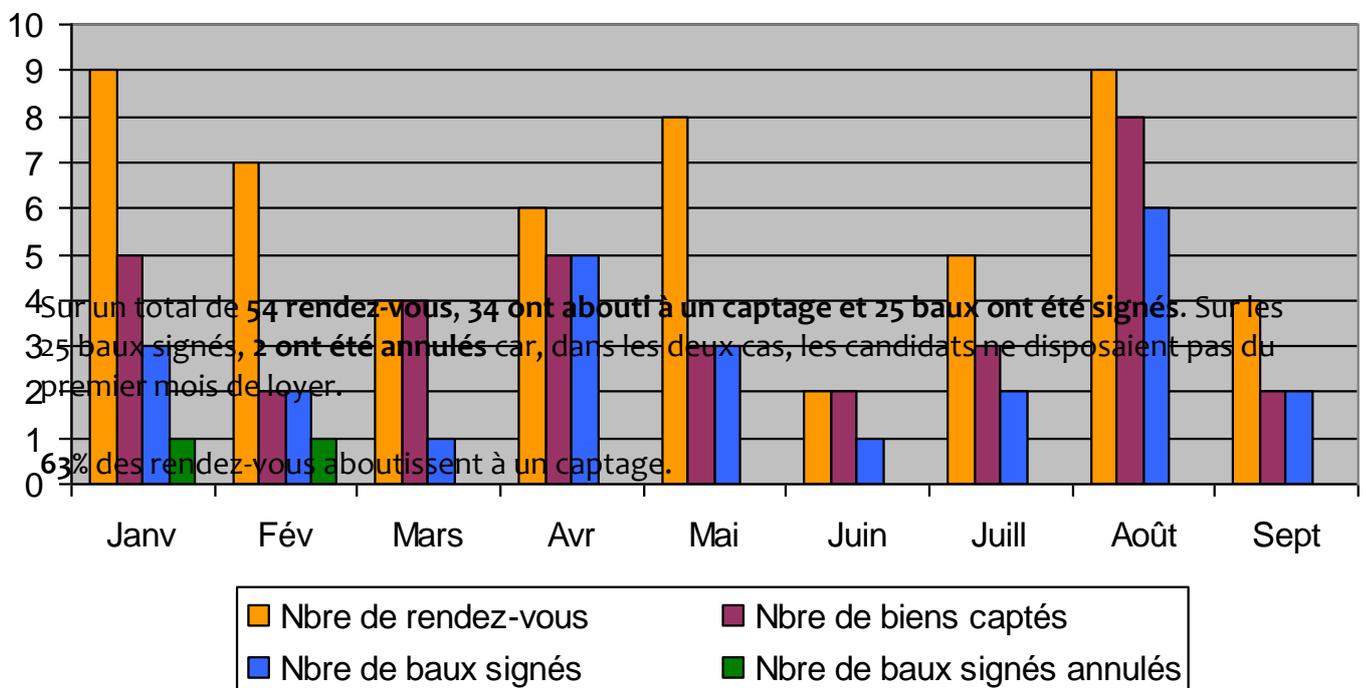
4.1.) Contacts avec les propriétaires

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

	Janv	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juill	Août	Sept	TOTAL
--	------	-----	------	-----	-----	------	-------	------	------	-------

Nbre de rendez-vous	9	7	4	6	8	2	5	9	4	54
Nbre de biens captés	5	2	4	5	3	2	3	8	2	34
Nbre de baux signés	3	2	1	5	3	1	2	6	2	25
Nbre de baux signés annulés	1	1	0	0	0	0	0	0	0	2

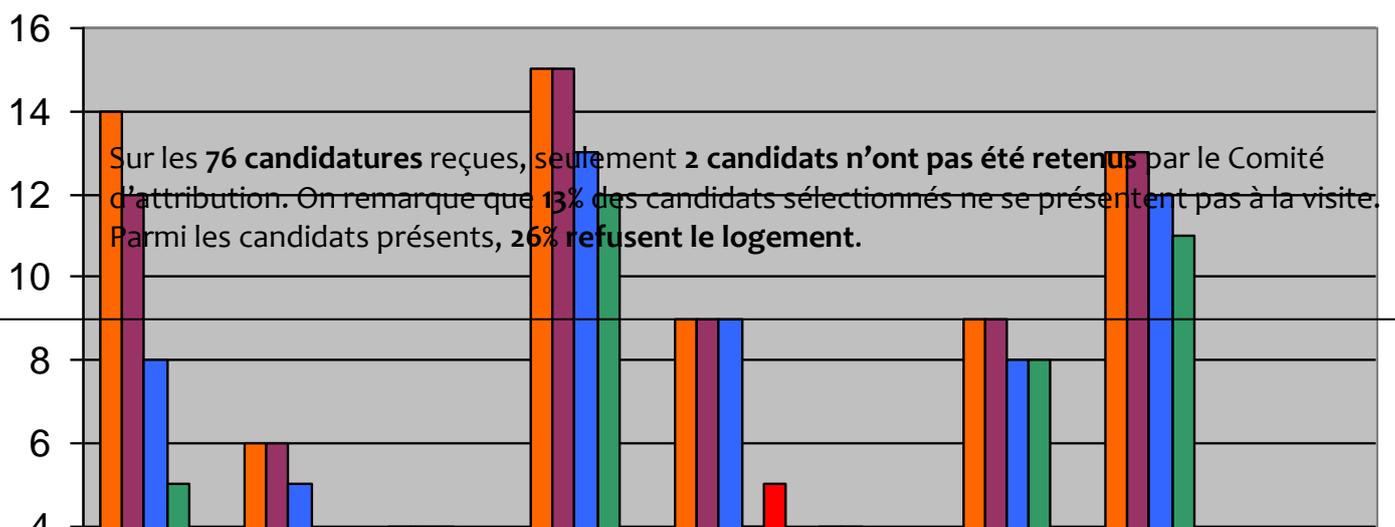
Contact avec les propriétaires



Nbre de candidats proposés	14	6	4	15	9	4	9	13	2	76
Nbre de candidats retenus	12	6	4	15	9	4	9	13	2	74
Nbre de candidats présents à la visite	8	5	4	13	9	3	8	12	2	64
Nbre de candidats qui acceptent le logement	5	2	1	12	4	2	8	11	2	47
Nbre de candidats qui refusent le bien	3	3	3	1	5	1	0	1	0	17

4.2.) Contacts et visites avec les candidats

Contacts avec les candidats



Donc, sur un total de **74** candidats retenus, **63%** des personnes permettent une réelle possibilité de location.

4.2.1) Refus des candidats

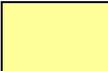
Au cours de la période s'étendant du 1er janvier au 30 septembre 2015, **17 personnes ont refusé des logements pour les raisons suivantes :**

- ❖ Le logement est trop petit : **9** refus pour des studios de moins de 28m², **2** refus pour des appartements de plus de 28 m²
- ❖ Le loyer est trop élevé (appartement deux chambres à 500€/mois) : **1**
- ❖ Le logement ne plaît pas au candidat : **4**
- ❖ La situation de l'habitation ne convient pas au candidat : **1**

4.3.) Logements captés mais pas attribués

Biens	Adresse du bien	Type de bien	Loyer	Nombre de baux signés	Causes de non attribution
n°1	Chaussée de Mons 538B - 7100 Saint-Vaast	Appart 2CH	550€ HC	0	Tous les candidats refusent le logement
n°2	Rue Tierne à Tartes 74 - 7100 Trivières	Appart 1CH	380€ HC	0	Le propriétaire ne veut pas faire de bail
n°3	Rue Achille Chavée 31 - 7100 La Louvière	Studio	380€ HC	0	Le propriétaire choisi un locataire privé
n°4	Place de Leval 18 - 7134 Leval Trahegnies	Appart 2CH	550€ HC	2	A deux reprises, les candidats locataires n'ont pas le premier mois de loyer, ne permettant pas d'obtenir les clés
n°5	Place Mattéotti 7 - 7100 La Louvière	Appart 1CH	500€ HC	0	Pas de candidats proposés par le réseau
n°6	Rue Vital Roland 4 - 7100 La Louvière	Studio	500€ HC	0	Tous les candidats refusent le logement
n°7	Rue Dieudonné Cambier 40 - 7160 Piéton	Maison 2CH	450€ HC	0	Tous les candidats refusent le logement

Biens	Adresse du bien	Type de bien	Loyer	Nombre de baux signés	Causes de non attribution
n°8	Rue de Belle vue 6 - 7100 La Louvière	Appart 1CH	470€ HC	0	L'administrateur de biens refuse la location
n°9	Chaussée de Mons 538B - 7100 Saint-Vaast	Studio	400€ HC	0	Le candidat choisi par le propriétaire change d'avis avant la signature du bail
n°10	Rue des Rapiécès 1 - 7110 Strépy-Bracquegnies	Appart 1CH	450€ HC	0	Le candidat proposé ne correspond pas au profil recherché par le propriétaire
n°11	Rue Beauregard 12 - 7100 Haine-Saint-Pierre	Maison 2CH	550€ HC	0	Travaux ne seront pas finis avant l'année prochaine

 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 **72% des cas**, le bien n'est pas attribué suite à la dynamique systémique du projet, les propriétaires offriraient pourtant une réelle possibilité de location à notre public.

4.4.) Logements attribués à un locataire

Biens	Adresse du bien	Type de bien	Loyer	Nombre de candidats proposés
n°1	Rue des Haiwys 14 - 7110 Strépy-Bracquegnies	Studio	395€ HC	1
n°2	Place de Leval 18 - 7134 Leval Trahegnies	Appart 1CH	450€ HC	1
n°3	Rue de la station 24 - 7100 Haine-St-Pierre	Studio	450€ TCC	5
n°4	Rue de Binche 198 - 7170 Manage	Maison 2CH	500€ HC	1
n°5	Rue de la Coopération 62 - 7100 La Louvière	Appart 1CH	450€ HC	3
n°6	Rue du Canal 1a - 7170 Bois-d'Haine	Studio	270€ HC	1
n°7	Rue de Bouvy 165 - 7100 La Louvière	Appart 2CH	380€ HC	5
n°8	Rue Louis de Brouckère 12 - 7100 La Louvière	Studio	450€ HC	2
n°9	Avenue Gambetta 90 - 7100 La Louvière	Appart 2CH	520€ HC	2
Biens	Adresse du bien	Type de bien	Loyer	Nombre de candidats proposés
n°10	Avenue du Roi Albert 30 - 7070 Le Roeulx	Studio	525€ avec eau et chauffage	4
n°11	Rue de la loi 2 - 7170 La Hestre	Appart 1CH	415€ HC	1
n°12	Avenue du Roi Albert 30 - 7070 Le Roeulx	Studio	600€ TCC	4
n°13	Boulevard du Tivoli 73 - 7100 La Louvière	Studio	420€ HC	4

n°14	Rue Conreur 59 - 7100 La Louvière	Appart 1CH	500€ HC	2
n°15	Rue Conreur 59 - 7100 La Louvière	Appart 1CH	475€ HC	1
n°16	Rue du Parc 1 - 7170 La Hestre	Appart 2 CH	550€ HC	1
n°17	Rue Salvadore Allende 56 - 7100 La Louvière	Appart 1CH	550€ HC	1
n°18	Boulevard du Tivoli 55 - 7100 La Louvière	Appart 1CH	500€ HC	3
n°19	Chaussée de Mons 266 - 7100 Haine-Saint-Paul (1 ^{er} étage)	Studio	400€ eau et chauffage compris	2
n°20	Chaussée de Mons 266 - 7100 Haine-Saint-Paul (2 ^{ème} étage)	Studio	400€ eau et chauffage compris	1
n°21	Rue basse 20 - 7100 La Louvière	Appart 1CH	470€ HC	3
n°22	Rue Camille Devos 34 - 7110 Houdeng-Goegnies	Maison 3CH	650€ HC	1
n°23	Rue Hamoir 191 - 7100 La Louvière	Maison 2CH	550€ HC	1
n°24	Rue Salvadore Allende 56 - 7100 La Louvière (1 ^{er} étage)	Appart 1CH	450€ HC	1

Sur la période s'étendant du **1er janvier 2015 au 30 septembre 2015**, **24 logements** ont été attribués.

Parmi les 24 logements mis en location, on dénombre 17 propriétaires différents. En effet, certains confient plusieurs biens au capteur.

4.3.1.) Profils des locataires

Locataires	Sexe	Date d'entrée	situation au moment de la demande	Revenu + type	dispositif envoyeur	Age des adultes
n°1	H	2/02/2015	Sans-abri	817,36€ CPAS	CPAS	27 ans
n°2	couple	15/02/2015	Maison d'accueil	1089,82€ CPAS	Maison d'accueil l'Abri	50 et 43 ans
n°3	H	1/03/2015	Sans-abri	817,36€ CPAS	CPAS	55 ans
n°4	H + 2 enfants	1/03/2015	Logement privé	1200€ mutuelle	Propriétaire	43 ans
n°5	F	1/05/2015	Logement de transit	817,36€ CPAS	CPAS	24 ans
n°6	H	1/05/2015	Logement de transit	817,36€ CPAS	CPAS	50 ans
n°7	H	10/04/2015	Sans-abri	817,36€ CPAS	CPAS	33 ans
n°8	H	1/05/2015	Maison d'accueil	1350€ mutuelle	Maison d'accueil l'Abri	64 ans
n°9	F	15/05/2015	Sans-abri	1450€ mutuelle	CPAS	53 ans
n°10	H	1/05/2015	Sans-abri	817,36€ CPAS	CPAS	27 ans
n°11	H	15/06/2015	Logement de transit	1300€ Article 60	CPAS	70 ans
n°12	H	1/06/2015	Sans-abri	1200€ mutuelle	CPAS	31 ans
n°13	H	1/07/2015	Maison d'accueil	1155€ mutuelle	Maison d'accueil l'Abri	44 ans
n°14	H	15/07/2015	Sans-abri	1150€ mutuelle	Abri nuit	44 ans
n°15	F	1/08/2015	Sans-abri	950€ chômage	CPAS	53 ans
n°16	couple + 1 enfant	1/09/2015	Sans-abri	1200€ Mutuelle + complément CPAS	CPAS	25 et 28 ans
n°17	F	1/09/2015	sans-abri	817,36€ CPAS	CPAS	59 ans
n°18	F + 1 enfant	1/09/2015	AIS « Logicentre »	1200€ CDI tiers temps + complément chômage	CPAS	29 ans
n°19	H	1/09/2015	Sans-abri	817,36€ CPAS	CPAS	46 ans

Locataires	Sexe	Date d'entrée	situation au moment de la demande	Revenu + type	dispositif envoyeur	Age des adultes
n°20	H	1/09/2015	Sans-abri	817,36€ CPAS	CPAS	25 ans
n°21	F	1/09/2015	Logement privé	1123€ Pension	CPAS	76 ans
n°22	Couple + 4 enfants	1/12/2015	Sans-abri	1100€ chômage	CPAS	40 et 40 ans
n°23	F + 3 enfants	1/09/2015	Logement privé	1111,62€ CPAS	CPAS	26 ans
n°24	F	1/10/2015	Hôpital	1000€ mutuelle	Hôpital Jolimont	46 ans

Parmi les candidats relogés, **18 ont été envoyés par le CPAS, 3 par la maison d'accueil « L'abri », 1 par l'abri de nuit, 1 par l'hôpital de Jolimont et 1 par un propriétaire** qui souhaitait régulariser la location (rédaction d'un bail, d'un état des lieux, demande de caution via la CPAS,...).

73% des personnes isolées.

On compte 11 enfants parmi les 38 personnes relogées.

Pour l'instant, tous les locataires installés via le projet sont toujours dans le logement.

4.5.) Accompagnement social en logement

Accompagnement en logement	
Nbre d'accompagnements par l'équipe Educ'mobiles	6
Nbre d'accompagnements par la Maison d'accueil "L'abri"	3

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 ».

Sur les **24 ménages relogés, 9 accompagnements** ont été mis en place.

L'accompagnement social n'est pas systématique car les personnes qui sont déjà autonomes risqueraient d'être infantilisées et se déresponsabiliser.

Depuis le début du projet, aucun propriétaire n'est revenu vers le capteur de logement pour causes de difficulté avec un locataire.

4.6.) Données détaillées du 1er janvier 2015 au 30 septembre 2015

35 logements captés

30 logements proposés

77 candidats proposés par les partenaires

- ❖ 75 candidats acceptés par le Comité d'attribution
- ❖ 62 candidats présents à la visite
- ❖ 45 candidats acceptent le logement

24 logements attribués

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

- ❖ 9 studios : 394€
- ❖ 9 appartements composés d'une chambre : 457€
- ❖ 3 appartements composés de deux chambres : 483€
- ❖ 2 maisons composées de deux chambres : 525€
- ❖ 1 maison composée de trois chambres : 650€

38 personnes relogées :

- ❖ Moyenne d'âge (hors enfants) : 43ans
 - *Le plus jeune a 24 ans et le plus âgé 76 ans*
- ❖ Moyenne des revenus : 1039€
 - 11 personnes bénéficient d'un revenu d'intégration du CPAS
 - 7 ménages sont à la mutuelle
 - 3 ménages sont au chômage
 - 1 personne bénéficie d'un article 60
 - 1 personne est pensionnée

❖ Sexe :

- 12 hommes vivant seuls
- 6 femmes vivant seules
- 1 homme avec 2 enfants
- 1 femme avec 1 enfant
- 1 femme avec 3 enfants
- 1 couple avec 4 enfants
- 1 couple avec 1 enfant
- 1 couple

❖ Provenance :

- Sans-abri : 13
- Maison d'accueil : 3
- Logement de transit : 3
- Logement privé: 3
- Logement AIS « Logicentre » : 1
- Hôpital de Jolimont : 1

9 accompagnements sociaux

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

V. DIFFICULTES RENCONTREES

5.1.) Refus des candidats

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

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

5.2.) Critères des 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 bien. Parfois, la présence d'un animal est proscrite alors que beaucoup de candidats ont un animal de compagnie.

5.3.) Prix des loyers

Il est difficile de trouver des biens à prix abordables qui correspondent aux ressources financières de notre public. Etant donné que les logements à prix abordables sont peu nombreux, ils très convoités et se louent facilement et rapidement. Nous devons donc faire preuve d'une grande rapidité d'intervention.

VI. PERSPECTIVES D'EVOLUTION

- Développer le parc immobilier en captant du logement ;
- Maintenir les personnes installées dans le logement ;
- Développer des outils de communication pour augmenter la visibilité du projet auprès des propriétaires ;
- Continuer à participer aux différentes réunions (réunions de Coordination transversale, réunions du Groupe logement,...) ;
- Participer aux réunions inter capteurs logement wallons et bruxellois.

VII. CONCLUSION