



RAPPORT D'ACTIVITÉS

Capteur de Logements

2025

Relais Social Urbain de La Louvière

Avec le soutien de la Région Wallonne

Hublart Arnaud — Capteur de Logements
Rue Ernest Boucquéau, 15 · 7100 La Louvière

« Dans chaque nouvelle demeure, il y a une promesse de renouveau, un lieu où les blessures peuvent guérir et les rêves peuvent renaître. »



Sommaire

1. Historique et cadre général	2
Chronologie du projet	3
Formations et réunions	5
2. Missions	6
3. Méthodologie d'intervention	7
3.1 Les étapes du processus	7
3.2 Travail de réseau	8
4. Contexte du marché locatif	9
5. Résultats — Chiffres 2025	11
Tableau récapitulatif 2015–2025	12
6. Dénombrement du sans-abrisme	13
7. Vignette clinique	15
8. Éléments clés	18
9. Analyse RASH	19
10. Perspectives	20
11. Conclusion	21



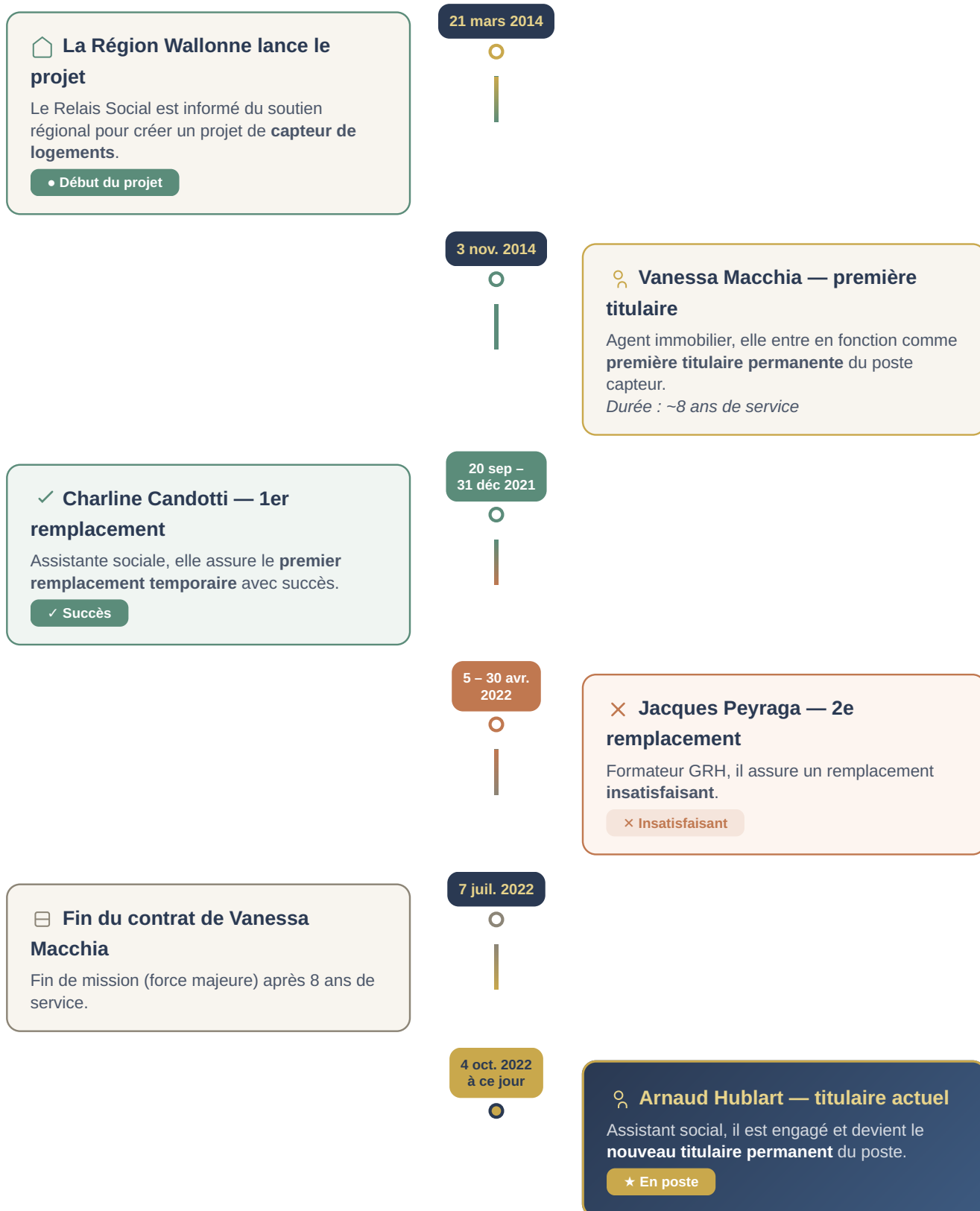
Historique et cadre général

Lancé en 2014 avec le soutien de la Région Wallonne, le projet de captation de logements vise à favoriser l'accès au logement pour les personnes en situation de précarité, en mobilisant le parc locatif privé sur base volontaire.

Après plusieurs années sous la responsabilité de Vanessa Macchia et une période de transition marquée par deux remplacements temporaires, c'est Arnaud Hublart qui assure cette fonction depuis octobre 2022. Fort de son expérience en CPAS, il s'investit pleinement et développe une expertise pointue en matière de logement, valorisée par une expérience antérieure d'assistant social.

Son rôle est multiple : il constitue le point de contact principal pour les propriétaires partenaires, traite les demandes entrantes et veille au bon déroulement des locations. Lorsque des problèmes surviennent, il fait le lien avec les services d'accompagnement, notamment Educumobles. Au sein du Pôle Logement, il travaille en synergie avec l'équipe Housing First, l'agent dédié aux primo-arrivants en rue, le chargé de projets (pour alimenter l'observatoire local) et la direction pour les situations complexes. Dans toutes ses interventions, il s'efforce de préserver une neutralité constructive entre locataires et propriétaires.

Chronologie du projet Capteur de Logement



Formations et réunions

Participation à différentes formations

- 05 novembre et 17 décembre 2025 : Gestion de l'agressivité

Participation à différentes réunions, événements, colloques

- 16 juin 2025 : Séance d'information – SWL relative aux conventions SLSP/HF
- 10 décembre 2025 : Participation à la journée de réforme du secteur logement
- Participation aux réunions de Coordination transversale organisées par le Relais Social, ce qui permet au capteur de prendre connaissance des pratiques et problématiques observées par les professionnels sur le terrain. La question du logement est souvent évoquée lors des réunions. Des constats mettant en exergue la difficulté d'accès au logement pour les plus démunis sont souvent établis.
- Participation aux réunions du Groupe Logement Relais Social / Comité de Fonction 5 du réseau en santé mentale, ce qui permet via diverses présentations, d'approfondir les connaissances sur le logement. Dans ce cadre, une attention particulière a été portée sur l'évolution méthodologique du projet de captage de logement. Ces réunions permettent également de nous éclairer sur comment favoriser l'accès au logement pour les personnes en grande précarité sociale et celles souffrant de troubles de la santé mentale.
- Participation aux séances de Comité de Pilotage, ce qui permet à l'agent d'avoir une vue d'ensemble sur la dynamique du réseau et de discuter sur les adaptations possibles pour le projet Capteur de logement.
- Réunion inter-capteur de logement. Ce type de réunion regroupant tous les capteurs de logement a permis de faire le point en vue de la réalisation du rapport d'activités et de poursuivre la réflexion commune sur la création d'un label Capteur (création d'une définition commune du métier capteur). Cette rencontre a également permis d'échanger sur nos données RASH, nos pratiques, nos difficultés, nos résultats, ...

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

01**Prospection immobilière**

Mobiliser/Capter des logements dans le parc privé par un travail de prospection immobilière.

02**Vérification de conformité**

Assurer un travail de vérification de la conformité du bien mis en location.

03**Analyse et négociation**

Analyser l'adéquation du loyer demandé par le propriétaire avec le bien. Si nécessaire, négocier le loyer.

04**Garanties et intermédiation**

Apporter certaines garanties au propriétaire comme agent intermédiaire entre le propriétaire, l'usager locataire et les partenaires du réseau.

05**Soutien au candidat**

Proposer et soutenir le candidat locataire dans la démarche de prise en location (énergie, assurances,...).

06**Administration**

Autres démarches administratives (vérification du permis, rédaction du bail, de l'état des lieux,...)

07**Médiation**

Réaliser un travail de médiation entre les propriétaires et les locataires (Travail de première ligne).

08**Activation réseau**

Réaliser un travail d'activation des institutions partenaires assurant le suivi social de l'usager (Travail de seconde ligne).

09**Évaluation et rapport**

Réaliser un travail d'évaluation qualitative et quantitative et informer les instances décisionnelles du Relais Social.



3

Méthodologie d'intervention

3.1 Les étapes du processus

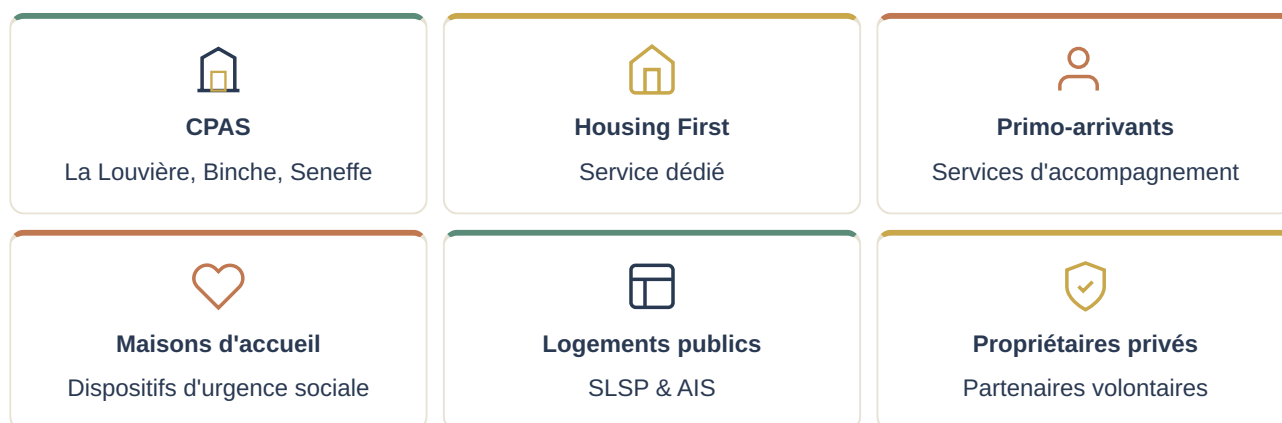


Cette organisation permet une réactivité élevée et une adéquation optimale entre le logement proposé et le profil du ménage.

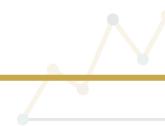


3.2 Travail de réseau

Le projet est fortement ancré dans une dynamique partenariale. En 2025, les collaborations ont concerné notamment :



Ce travail de réseau constitue un levier essentiel pour la présélection des candidats et la mise en place d'un accompagnement adapté.



Baromètre des locations 2024 — Les chiffres en Wallonie et à Bruxelles

Publié le 19 février – Federia

Malgré une forte demande, les agences immobilières observent une baisse significative du nombre de biens disponibles à la location : ils ont signé 10% de contrats locatifs en moins en 2024. Il en résulte une tension toujours plus forte sur le marché et une hausse des loyers qui reste supérieure à l'inflation.

Le secteur avait déjà alerté sur l'impact des mesures politiques mises en place par les précédentes législatures. Malgré certaines avancées comme la baisse des droits d'enregistrement en Wallonie, force est de constater que la révision tout juste annoncée des primes à la rénovation en Wallonie et le projet d'encadrement des loyers à Bruxelles vont dans la mauvaise direction ; celle d'une politique du logement contre-productive qui a pour effet de freiner les investissements dans un immobilier décent, durable et accessible.

Federia publie une nouvelle édition de son baromètre de locations en partenariat avec CIB et en collaboration avec Korfine pour la collecte des données. Plus de 70.000 baux en Belgique – gérés par des agents immobiliers et entrés en vigueur en 2024 – ont ainsi été analysés pour l'élaboration de ce baromètre.

Chiffres-clés 2024 en Wallonie

Le prix moyen des loyers franchit pour la première fois le cap des **800 €** (à **827 €** tous types de biens confondus) ; le prix médian reste quant à lui sous cette barre, à **775 €**.

L'augmentation des loyers ralentit puisqu'elle était de **4,12 %** en 2024 contre 4,43 % en 2023 et 4,82 % en 2022. Elle reste, cette année encore, plus faible qu'en Flandre (+6,13 %) et à Bruxelles (+4,98 %). Mais les trois Régions ont en commun d'avoir encore vu la croissance de leurs loyers dépasser l'inflation en 2024.

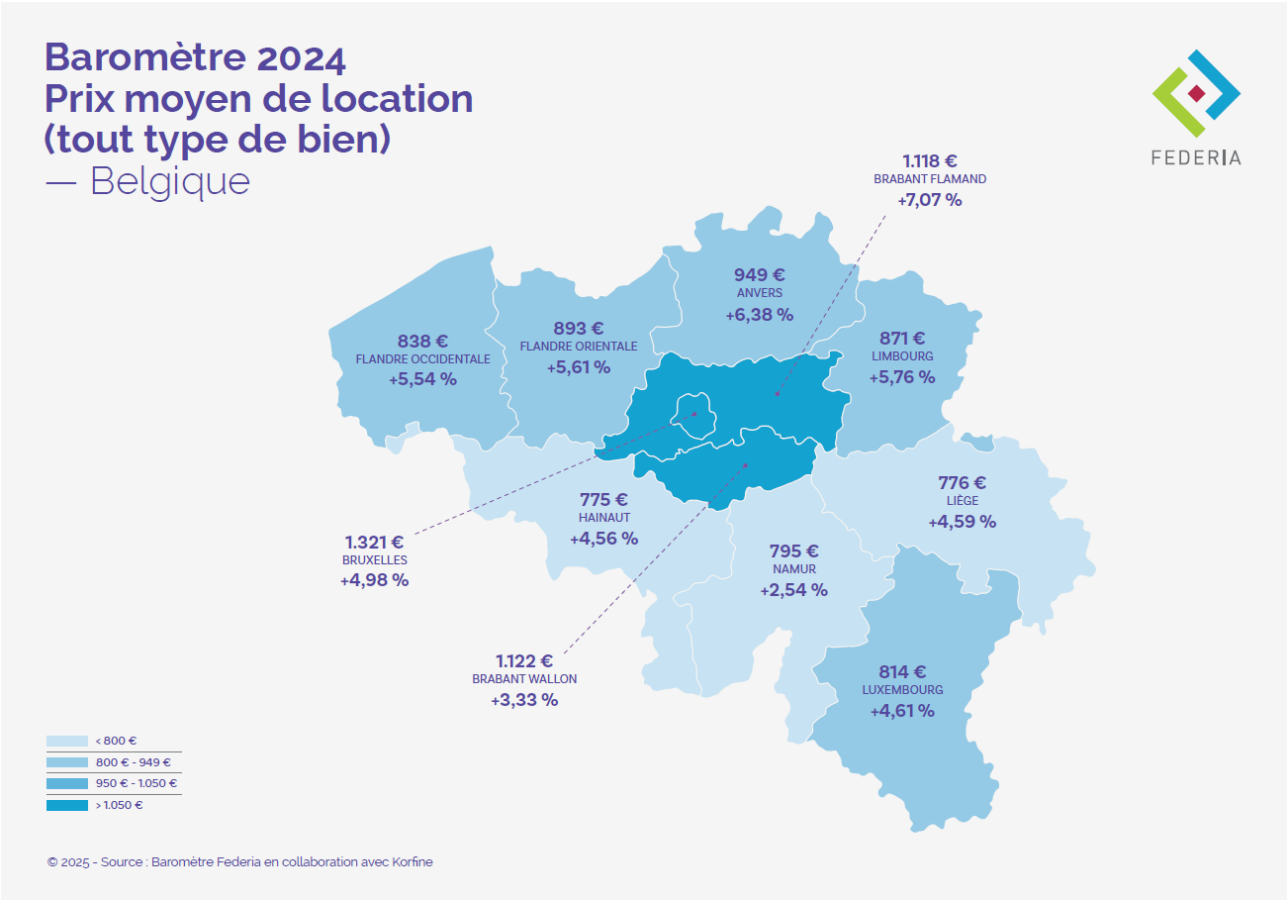
Toutes les provinces wallonnes ont vu le prix des loyers des nouveaux baux augmenter :

Le **Brabant wallon** reste, sans surprise, la province la plus chère (de Wallonie et de Belgique) avec un prix moyen de location de **1.122 €** mais ne marque une hausse « que » de **3,3 %**.

Le **Hainaut** reste la province la moins chère (de Wallonie et de Belgique) à **775 €** de loyer moyen et a connu, tout comme les provinces de Luxembourg et de Liège, une évolution de **+4,6 %**.

La province de **Namur** marque la plus faible progression avec **+2,5 %** à **795 €**.

Sur les 2 dernières années, les prix moyens des loyers ont augmenté de **9 %**.



Source : Baromètre Federia 2024 en collaboration avec Korfine – Prix moyen de location en Belgique



5

Résultats — Chiffres 2025

Données détaillées 2025



57

Candidatures reçues



24

Baux signés



31

Personnes relogées



4

Abandons avant visite

Parmi les 24 baux signés

10 concernent de la colocation

Parité propriétaire privé / logements sociaux

Privé	15
↳ dont Primo propriétaire	3
↳ dont Propriétaire fidèle	5
Centr'Habitat (SLSP)	4
Logicentre AIS	3
Haute Seine Logement (SLSP)	1
Hab. sociales du Roman Païs	1

Personnes relogées

Hommes	18
Femmes	6
Enfants	7

Provenance des candidats

Sans abris	19
Logement privé inadapté	4
Logement de transit	1

Rupture de bail durable (< 9 mois)

4

Tableau récapitulatif 2015–2025

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

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2021	2022	2023	2024	2025	Total
Nombre de primo rendez-vous	62	60	43	35	32	9	7	10	10	9	13	6	286
Nbre de rdv avec des propriétaires déjà connus	0	3	5	7	25	18	25	9	9	11	11	15	129
Nombre total de contacts	62	63	48	42	57	27	32	19	19	20	24	24	418
Nombre de biens captés	44	36	30	34	32	26	31	19	19	21	24	25	322
Nombre de baux signés (=biens captés et attribués)	29	17	18	22	27	19	23	19	19	20	24	24	242
Nombre de biens captés (non attribués)	15	19	12	12	5	7	8	0	0	1	0	1	80
Nombre de baux signés annulés	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3



En 2023, via une collaboration avec l'UCL, un dénombrement a été opéré sur La Louvière et a mis en exergue la présence de **524 personnes** qualifiées en situation de sans-abri au sens élargi de la typologie Ethos comprenant par exemple les nombreux hébergés chez des tiers. **440 adultes** étaient identifiés ainsi que **84 enfants**. Il est important de signaler que ces enfants ne sont pas dans la rue mais sont indirectement concernés par la situation de logement des parents.

Pour ce qui concerne les situations avérées de sans-abrisme en rue, ils étaient **71** dans ce cas, soit **16,1%** du public dénombré.

Dans cette première partie, le dénombrement présenté concerne exclusivement le territoire de la Ville de La Louvière.

Il convient toutefois de préciser que le champ d'action du Capteur Logement s'inscrit dans un périmètre plus large, à savoir celui de Centropôle, qui regroupe douze communes : Anderlues, Binche, Braine-le-Comte, Chapelle-lez-Herlaimont, Écaussinnes, Estinnes, La Louvière, Le Rœulx, Manage, Morlanwelz, Seneffe et Soignies.

DÉNOMBREMENT SANS-ABRISME & ABSENCE DE CHEZ-SOI LA LOUVIÈRE

20/10/2023
17 organisations participantes

- Proportion importante de personnes séjournant chez des amis, de la famille ou des tiers
- Proportion importante de jeunes adultes et de femmes
- Toutes les catégories ETHOS Light sont représentées

**Personnes
dénombrees** **524**

440

Adultes

84

Enfants*

*partagent les mêmes conditions de logement que leurs parents

Genre



Hommes

67,3%



Femmes

32,7%

X/?

0,0%

Situation de logement

Catégorie Ethos* Light	Adultes #440	%	Dont hommes %	Dont femmes %	Enfants #84	%
1 - Espace public	11	2,5	90,9	9,1	0	0,0
2 - Hébergement d'urgence (abri de nuit)	24	5,5	79,2	20,8	0	0,0
3 - Foyer d'hébergement (maison d'accueil, logement de transit, ...)	49	11,1	53,1	46,9	28	33,3
4 - En institution (ILA, santé mentale, prison, aide à la jeunesse, ...)	14	3,2	71,4	28,6	4	4,8
5 - Lieu non conventionnel (tente, garage, squat, ...)	42	9,5	83,3	16,7	3	3,6
6 - Chez des parents / amis / tiers	293	66,6	65,9	34,1	47	59,9
7 - Menace d'expulsion	6	1,4	33,3	66,7	2	2,4
Situation 20/10 inconnu, sans-abrisme confirmé	1	0,2	100,0	0,0	0	0,0

* La typologie ETHOS est, depuis 2014, utilisée comme définition-cadre du sans-abrisme et de l'absence de chez-soi en Belgique. Pour plus d'information, voir le rapport.

Ménage

80,2%

Isolé.e.s sans
enfants

6,1%

Couples sans
enfants

9,1%

Isolé.e.s avec enfants*

2,7%

Couples avec enfants

Nationalité



68,0%

Nationalité
belge

64,8%

Né.e.s en Belgique

Parmi les non-belges



Droit de séjour
temporaire

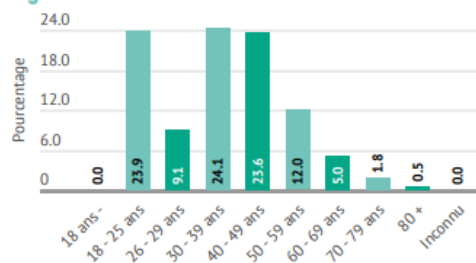
6,1%



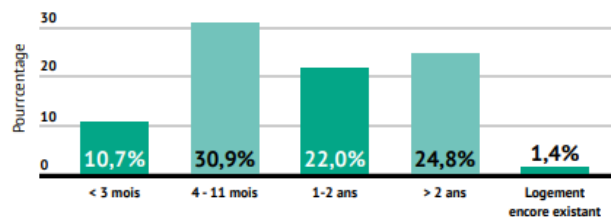
Sans titre
de séjour

64,1%

Âge



Durée du sans-abrisme ou de l'absence de chez soi



Sans-abrisme « bas seuil »

16,1%

71

Situation de logement: espace public, hébergement d'urgence, garage, squat, tente ou voiture.

Public cible Housing First

9,1%

40

> 2 ans en situation de sans-abrisme ou absence de chez soi (suspicion de) problématique psychique / assuétude

Santé

(suspicion de)



33,2%

Pas de problèmes de santé
146



20,9%

Assuétude

92



13,0%

Problèmes de santé mentale

57



15,2%

Problèmes de santé chroniques

67



4,3%

Handicap physique

19



3,9%

Handicap mental

17

Revenu



26,6%

Aucun revenu



2,5%

Revenu du travail



70,0%

Revenu de remplacement ou allocation

* Doubles comptages éliminés

Passé institutionnel



10,7%

Passé en psychiatrie



3,6%

Passé en aide à la jeunesse



14,5%

Passé en prison

La Fondation Roi Baudouin a pour mission de contribuer une société meilleure. La Fondation est, en Belgique et en Europe, un acteur de changement et d'innovation au service de l'intérêt général et de la



Fondation
Roi Baudouin

Agir ensemble pour une société meilleure

cohésion sociale. Elle cherche à maximiser son impact en renforçant les capacités des organisations et des personnes. Elle encourage une philanthropie efficace des particuliers et des entreprises.

La Fondation Roi Baudouin est une fondation d'utilité publique. Elle a été créée en 1976, à l'occasion des 25 ans de règne du roi Baudouin. Merci à la Loterie Nationale et à tous les donateurs pour leur précieux soutien.

Abonnez-vous à notre e-news : www.kbs-frb.be | Suivez-nous sur     

E.R.: Brieuc Van Damme, Rue Brederode 21, 1000 Bruxelles / Mars 2023



Monsieur B., âgé de 27 ans, a été accompagné dans le cadre d'un projet de mise en logement, suite à une situation de sans-abrisme. À l'occasion d'une opportunité de logement en colocation, une offre a été transmise à différents partenaires. Le service DUS du CPAS de La Louvière a répondu à cette proposition en présentant la candidature de Monsieur B., qui se trouvait alors à la rue.

Monsieur B. faisait partie d'un groupe de sept candidats proposés pour ce logement. Malgré certaines appréhensions exprimées par le propriétaire, sa candidature a été retenue. Lors de son entrée en logement, Monsieur B. se présentait comme une personne relativement calme. Étant récemment sans domicile fixe, il bénéficiait parallèlement d'un suivi assuré par l'accompagnatrice des primo-arrivants en rue, Madame Mariconda.

Toutefois, des difficultés sont rapidement apparues au sein de la colocation. La vie collective s'est avérée complexe à organiser, la cohabitation avec des tiers dans un espace commun représentant un défi important pour les colocataires. Lors de rencontres ultérieures, et à la demande de Monsieur B., il a été porté à notre connaissance que celui-ci présentait un passé judiciaire relativement conséquent.

Face à cette situation, une collaboration s'est mise en place entre l'accompagnatrice des primo-arrivants en rue et l'agent de probation de Monsieur B., afin de coordonner les différents suivis. Par la suite, des problématiques liées à l'hygiène du logement ont été constatées. La situation s'est encore aggravée lorsqu'une consommation excessive d'alcool et de produits illicites a conduit à une altercation violente au sein de la colocation. Cet événement a entraîné des dégradations matérielles importantes dans le logement, notamment des traces de sang sur les murs.

Malgré plusieurs rappels et avertissements émis par le propriétaire et relayés par nos services, la poursuite de la colocation est devenue impossible. Une résiliation du bail à l'amiable a donc été décidée en mars, soit environ trois mois après l'entrée de Monsieur B. dans le logement. Cette rupture de logement a conduit Monsieur B. à se retrouver à nouveau sans domicile, confronté à des problématiques persistantes de consommation et de violence.

Peu de temps après, Monsieur B. a participé à une nouvelle visite de logement, toujours sur le territoire de La Louvière. Il a informé son accompagnatrice de cette démarche, laquelle a proposé que la visite soit réalisée conjointement avec les professionnels impliqués dans son suivi. Le propriétaire de ce nouveau logement a donné son accord pour l'entrée de Monsieur B., sous réserve de la mise en place d'un accompagnement et d'un suivi régulier de notre part.

Monsieur B. s'est alors installé dans ce second logement, cette fois-ci en location individuelle au sein d'un immeuble à appartements. Un suivi relativement intensif a été mis en place, d'autant plus que la collaboration avec l'accompagnatrice des primo-arrivants en rue se déroulait de manière positive. Monsieur B. exprimait d'ailleurs l'importance et la valeur de ce soutien dans son parcours.

Cependant, une nouvelle fois, des difficultés sont rapidement apparues. Monsieur B. a généré des nuisances au sein de l'immeuble, conduisant le propriétaire à lui adresser plusieurs mises en demeure relatives au non-respect de la vie en communauté. Monsieur B. rentrait régulièrement au logement en état d'ébriété ou sous l'influence de substances, provoquant des troubles et des nuisances pour les autres occupants.

Peu de temps après son entrée dans ce logement, Monsieur B. a été impliqué dans une altercation à l'extérieur de l'immeuble, à la suite de laquelle il a été plongé dans un coma artificiel. Durant plusieurs jours, son pronostic vital a été engagé. Monsieur B. a toutefois pu se rétablir et est finalement sorti de l'hôpital.

À la suite de cet événement, un règlement de compte en lien avec le milieu des stupéfiants est survenu. Des individus se sont présentés au domicile de Monsieur B. et ont saccagé son logement. Cet épisode a profondément fragilisé sa situation résidentielle et a, une nouvelle fois, mis en évidence la complexité de son accompagnement, marqué par des problématiques persistantes de consommation, de violence et d'instabilité sociale.

Au vu de l'ensemble des difficultés rencontrées, le propriétaire n'a eu d'autre alternative que de mettre fin au bail de Monsieur B. Conscient des opportunités qui lui avaient été accordées et des conséquences de la situation, Monsieur B. a accepté une résiliation du bail à l'amiable.

Analyse et réflexion

Cette situation illustre la réalité de notre travail de terrain, marqué par une complexification croissante des parcours de mise en logement. Le marché locatif actuel se caractérise par une augmentation significative des logements en colocation, souvent au détriment de logements individuels de petite taille, pourtant davantage adaptés aux profils et aux besoins de nombreux bénéficiaires que nous accompagnons.

Les difficultés rencontrées sont fréquemment multiples et imbriquées : problématiques de violence, consommations de produits (alcool et substances illicites), difficultés de gestion budgétaire et de paiement du loyer, ainsi que troubles du vivre-ensemble, accentués par des troubles de santé mentale et de gestion administrative. L'accumulation de ces facteurs fragilise les parcours résidentiels et limite les possibilités de stabilisation à long terme.

Enfin, ces situations répétées engendrent une diminution progressive du nombre de propriétaires disposés à collaborer dans le cadre de projets de mise en logement accompagnée, rendant l'accès au logement toujours plus complexe pour les publics les plus précarisés.

L'accompagnement de Monsieur B. met en lumière la complexité des parcours de mise en logement pour des personnes cumulant des problématiques multiples, telles que le sans-abrisme, les consommations, la violence et un passé judiciaire conséquent. Malgré la mise en place de suivis coordonnés et relativement intensifs, la stabilisation résidentielle n'a pu être maintenue sur le long terme.

Cette situation interroge les limites de l'accompagnement social lorsque celui-ci se heurte à des facteurs structurels, tels que la pénurie de logements adaptés, ainsi qu'à des difficultés personnelles encore très présentes chez le bénéficiaire. Elle souligne également l'importance du timing dans les mises en logement et la nécessité d'une évaluation fine des capacités de la personne à investir un logement, qu'il soit collectif ou individuel.

Par ailleurs, ce suivi met en évidence la tension existante entre la volonté de favoriser l'accès rapide au logement et la réalité du marché locatif, qui propose de plus en plus de colocations, souvent peu adaptées aux profils présentant des difficultés importantes de vivre-ensemble. Ces situations répétées fragilisent tant les bénéficiaires que les partenariats avec les propriétaires, dont l'engagement devient de plus en plus difficile à maintenir.

Enfin, cette vignette souligne l'importance du travail en réseau, de la coordination entre intervenants et de la nécessité de poursuivre une réflexion institutionnelle autour de dispositifs de logement plus souples, sécurisants et progressifs, afin de mieux répondre aux besoins des publics les plus précarisés.

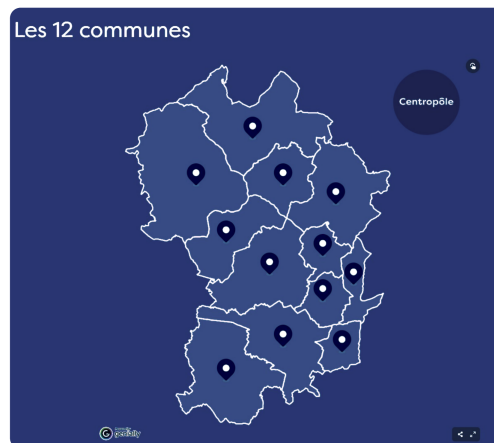
Les statuts constitutifs de notre Relais social disposent que la couverture géographique soit prévue sur les Communes de la Communauté Urbaine du Centre devenue Centropôle. Centropôle comprend **12 communes** comptabilisant près de **279 313 habitants**.

Depuis le 1^{er} janvier 2019, l'arrondissement administratif de La Louvière est un des sept arrondissements administratifs de la province du Hainaut en Région wallonne. Il comprend les communes de **Binche, Estinnes, La Louvière et Morlanwelz**. Au 1^{er} janvier 2025, la population dans cet arrondissement était de **142 518 habitants**.

Notons aussi que nous pouvons travailler avec les CPAS relevant : des communes de l'arrondissement administratif de Soignies (**Braine-le-Comte, Ecaussinnes, Le Roeulx, Manage, Soignies et Seneffe**), d'une commune de l'arrondissement administratif de Thuin : **Anderlues**, et d'une commune relevant de l'arrondissement administratif de Charleroi : **Chapelle-lez-Herlaimont**.

Outre notre déploiement conséquent sur La Louvière, nous avons des collaborations existantes avec les C.P.A.S. de Binche et Seneffe, intéressés par l'accompagnement Housing First et par l'accompagnement des primo-arrivants en rue. Les différents dispositifs louviérois accueillent de nombreux usagers venant de la région de Centropôle mais venant aussi de différentes régions de Belgique.

Cette densité urbaine, conjuguée aux réalités socio-économiques du territoire, génère une pression significative sur le marché locatif. C'est dans ce contexte que s'inscrit pleinement ma mission : prospecter, capter et sécuriser des logements à la location afin de proposer des solutions d'habitat durables aux personnes accompagnées par le dispositif.



9 Analyse RASH

► Forces

- Poursuite du travail malgré la situation de crise du logement.
- Travail au maintien de la relation de confiance avec les professionnels et les propriétaires.
- Création de nouveaux partenariats avec la société de logements publics et l'agence immobilière sociale.
- Qualité du travail de notre agent sur l'analyse du bien mis en location en adéquation avec le prix du loyer.
- 77,08 % de taux de maintien en logement durable pour les personnes insérées en logement sur ces deux dernières années.
- L'accompagnement des personnes permet de les outiller dans le but de les rendre plus autonomes.
- Bons relais avec les services chargés d'accompagnement social dans certaines situations problématiques.

△ Faiblesses

- Difficulté de trouver des biens à loyers abordables mais également de nouveaux biens disponibles sur le marché locatif en raison de la crise du logement.
- Certains usagers rencontrent des difficultés de maintien en logement en fonction de carences d'acquis de base.
- Parmi les candidatures communiquées par le réseau, peu de candidats sont garants de durabilité dans l'intégration au logement.
- Déconstruire les préjugés de certains propriétaires et trouver des locataires correspondant à leurs exigences.
- Le parcours chaotique de certains usagers, rendant complexe le maintien durable en logement.

⊕ Opportunités

- Permettre de reloger des personnes.
- Construire un parc immobilier sur base des collaborations satisfaisantes.
- Pour les professionnels, il s'agit d'un outil fondamental d'accès au logement.
- Fidélisation des propriétaires prenant de l'ampleur et permettant d'élargir notre parc locatif.
- Création de partenariats avec l'AIS, Centr'Habitat, l'I.S.S.H. de Binche, la SLSP Haute Seine Logement et les Habitations sociales du Roman Païs dans le but de reloger plus de ménages à un prix démocratique mais aussi pour développer le Housing First.

♥ Menaces

- Le coût élevé des loyers et de l'inflation économique rendant le budget des ménages en déséquilibre.
- Le contexte de crise de logement entraînant la diminution des opportunités de rapporter des biens pour notre public en grande précarité.
- L'étiollement de la classe moyenne menant un nombre plus important de ménages à s'orienter vers des loyers plus faibles.
- Le prix d'acquisition étant particulièrement élevé, les personnes semblent s'orienter vers de la location rendant le marché moins abordable.
- En cas d'insatisfaction d'un propriétaire, mauvaise publicité autour de l'action.
- La nécessité de percevoir une subvention facultative en lien avec la réforme APE.



Travail au maintien de la relation de confiance avec les professionnels et les propriétaires.



Gestion du bien acquis sur base de la subvention d'infrastructure de la Région Wallonne.



Maintien de la collaboration avec la S.L.S.P. « I.S.S.H. » de Binche dans le cadre de territoire zéro sans abrisme prévoyant la rénovation de deux logements pour familles nombreuses (sur l'entité de Leval-Trahegnies avec suivi du Relais Social).



Développement du Housing First for Youth. Rencontre d'autres AIS et SLSP appartenant à notre zone pour essayer d'étoffer l'offre.



S'inscrire dans le travail d'harmonisation autour de la captation prévue par le ministre du logement et son administration.

Un contexte toujours tendu

Dans un contexte persistant de crise du logement, marqué par la hausse des loyers privés (+6,2 % en Wallonie sur 1 an selon Federia) et la réticence croissante des propriétaires à louer à un public précarisé, l'année 2025 a néanmoins donné des résultats positifs.

Des résultats encourageants

Au total, **24 logements** ont été attribués, permettant de reloger **31 personnes**, un chiffre supérieur à la moyenne annuelle observée entre 2015 et 2023.

Ces résultats s'expliquent par la fidélité de certains propriétaires, l'arrivée de nouveaux propriétaires, ainsi que par le développement de partenariats depuis 2022 avec des acteurs du logement public et social (Centr'Habitat, Logicentre, I.S.S.H. de Binche, Haute Seine Logement, les Habitations sociales du Roman Païs), ayant généré **9 opportunités locatives** en 2025.

La médiation au cœur de l'action

Le travail de médiation reste central et indispensable : il permet de prévenir des expulsions grâce à des négociations entre propriétaires et locataires (plans d'apurement, accompagnement psychosocial, concertations). Toutefois, les conflits locatifs se multiplient, les situations se complexifient et les issues favorables deviennent plus rares. Des échecs existent, liés notamment à la fragilité du public accompagné.

Un maintien durable en logement

Enfin, le projet met l'accent sur le maintien durable en logement : actuellement, **148 personnes** vivent toujours dans **90 logements actifs**. Le maintien des locataires et la satisfaction des propriétaires sont considérés comme des priorités essentielles pour préserver la crédibilité du projet et garantir l'accès futur au logement pour les personnes dans le besoin.

E N B R E F

Une année positive malgré la crise

Dans un contexte persistant de crise du logement, marqué par la hausse des loyers privés et la réticence croissante des propriétaires à louer à un public précarisé, l'année 2025 a néanmoins donné des résultats positifs.

Ces résultats s'expliquent par la fidélité de certains propriétaires, l'arrivée de nouveaux propriétaires, ainsi que par le développement de partenariats depuis 2022 avec des acteurs du logement public et social, ayant généré **9 opportunités locatives**.

Le travail de médiation reste central : il permet de prévenir des expulsions grâce à des négociations entre propriétaires et locataires. Toutefois, les conflits locatifs se multiplient et les situations se complexifient.

Le projet met l'accent sur le **maintien durable en logement** : le maintien des locataires et la satisfaction des propriétaires sont des priorités essentielles pour préserver la crédibilité du projet.

148

Personnes
actuellement
logées

90

Logements
actifs

12

Communes
du
Centropôle

DEPUIS LE DÉBUT DU PROJET

379

Personnes
relogées

165

Hommes

105

Femmes

109

Enfants



Relais Social Urbain de La Louvière

Rapport d'activités — Capteur de Logements — 2025

Rue Ernest Boucquéau, 15 · 7100 La Louvière

Tél. : 064 23 70 00 · secretariat@rsull.be

