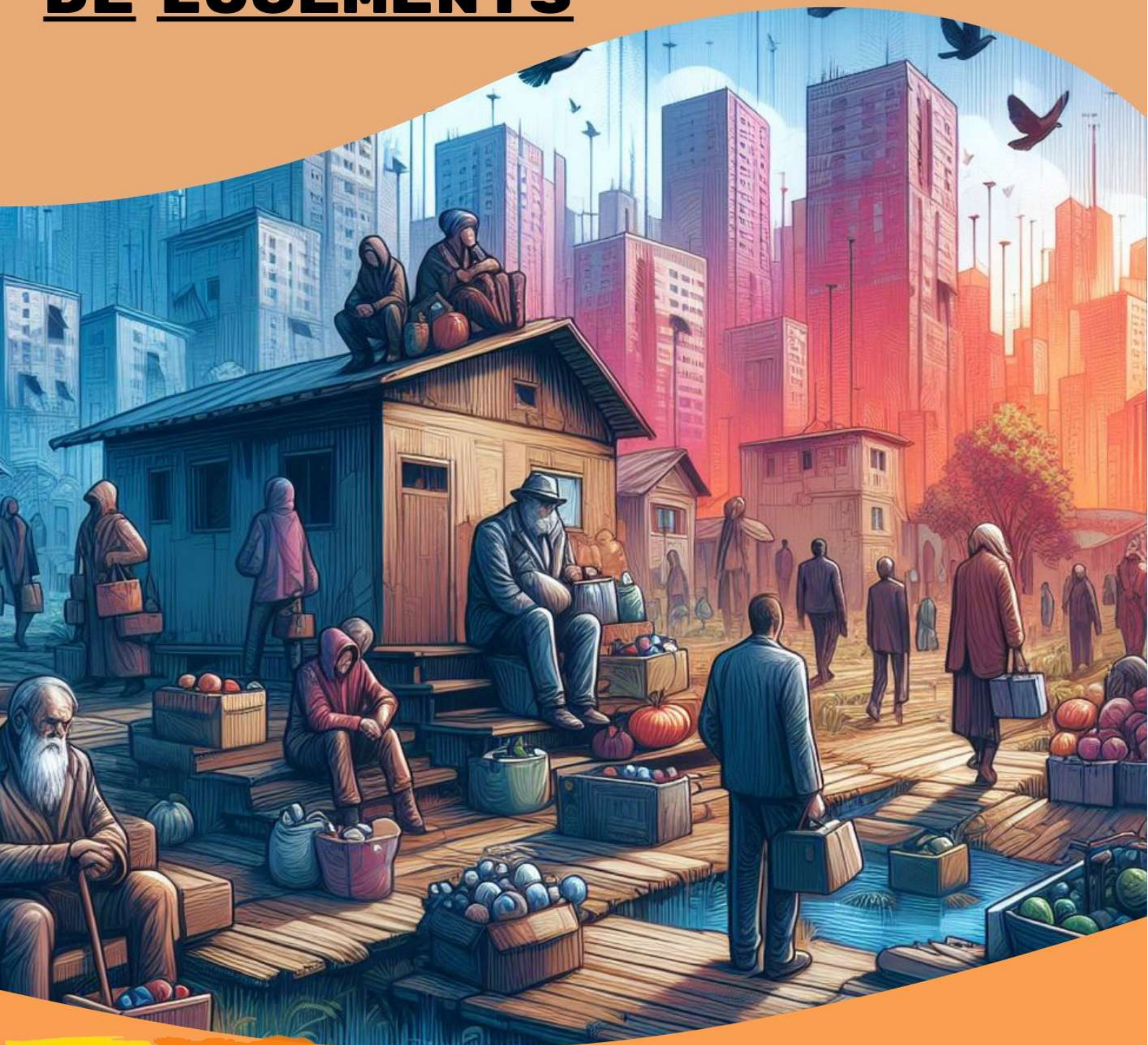


RAPPORT D'ACTIVITÉS

CAPTEUR

DE LOGEMENTS

2024



**"DANS CHAQUE NOUVELLE DEMEURE, IL Y A UNE PROMESSE
DE RENOUVEAU, UN LIEU OÙ LES BLESSURES PEUVENT GUÉRIR
ET LES RÊVES PEUVENT RENAÎTRE " - ANONYME**

Avec le soutien de
la



Wallonie

*Centralité autour de l'usager
Fraternité dans l'action*

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

**HUBLART ARNAUD
CAPTEUR DE
LOGEMENTS**



*Le Relais
Social*

I. L'INITIATIVE

1.1) Changement dans la composition d'équipe

1.1.1) Contexte

1.2) Description du programme des activités

1.2.1) Les missions du capteur de logement

1.2.2) Participation à différentes formations

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

1.3) Rappel de la méthodologie

1.3.1) Prospection, accroche, marketing

1.3.1.1) Les garanties pour le propriétaire

1.3.1.2) Analyse du bien sur place

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

1.3.2.1) Travail transversal : La procédure générale d'intervention

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

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

1.3.5) Suivi / accompagnement

1.4) Evaluation du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024

1.4.1) Contacts avec les propriétaires

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

1.4.3) Contacts et visites avec les candidats

1.4.3.1) Refus des candidats

1.4.4) Logements captés mais pas attribués

1.4.5) Logements attribués à un locataire

1.4.5.1) Profils des locataires

1.4.6) Départs locataires

1.4.7) Accompagnement social en logement

1.4.8) Données détaillées du 1er janvier 2015 au 31 décembre 2024

1.4.9) Avis sur l'activité

1.4.10) Difficultés rencontrées

1.5) Perspectives

II. L'ASPECT FINANCIER

1.1) Changement dans la composition d'équipe

1.1.1) Contexte

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

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

Le 03 novembre 2014, Vanessa MACCHIA, agent immobilier, 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Lorsque des difficultés sont signalées, il assure le relais vers le service chargé de l'accompagnement de l'utilisateur et à défaut d'accompagnement existant, se tourne soit vers le service Educmobiles du C.P.A.S..

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

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

En ce sens, il collabore quotidiennement avec :

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

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

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

1.2) Description du programme des activités

1.2.1) Les missions du capteur de logement

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

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

- Autres démarches administratives (vérification du permis, rédaction du bail, de l'état des lieux,...)
- Réaliser un travail de médiation entre les propriétaires et les locataires (Travail de première ligne).
- Lorsque la situation le justifie, réaliser un travail d'activation des institutions partenaires assurant le suivi social de l'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

Nous reprenons ici les formations suivies par Monsieur Hublart :

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

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

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

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

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

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

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

- 26 janvier 2024 : Formation « Comcolors ». A travers cette formation, l'agent a pu se former à un modèle de communication.

- 13 Mars 2024 : Participation au Webinaire - La lutte contre les discriminations d'accès au logement - Présentation du décret et des outils régionaux.

- **16 avril 2024** : Formation « Les pièges administratifs de la location, de la colocation : Choisir et rédiger ».

- **22 avril 2024** : Formation à Namur : « L'expulsion en Wallonie, comment ça marche ? ». Cette formation a permis à l'agent de se former en matière de bail.

- **17 et 18 septembre 2024** : Formation Relogeas « Débrouille toit ». A travers cette formation, l'agent a pu se former à des gestes du quotidien à partager avec les locataires dans le cadre de l'entretien de son chez-soi.

- **05 novembre 2024** : Formation en Webinaire « Vérifier une indexation de loyer » Cette formation a permis à l'agent de se former en vue de l'accompagnement du locataire / propriétaire.

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

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

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

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

- **Le 12 septembre 2024** : Rencontre de la directrice du CPAS de Seneffe ainsi qu'une assistante sociale qui souhaitent collaborer avec capteur logement et le service Housing First dans le cadre du relogement d'un candidat.

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

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

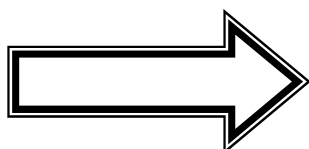
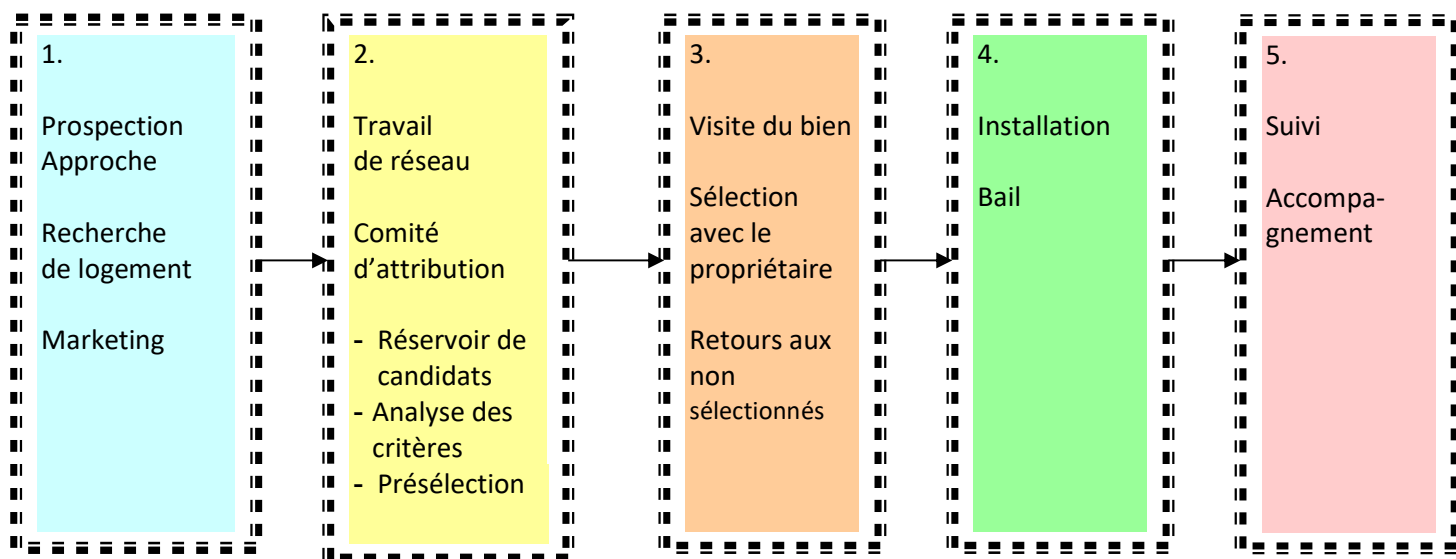
- Participation aux séances de **Comité de Pilotage**, ce qui permet à l'agent d'avoir une vue d'ensemble sur la dynamique du réseau et de discuter sur les adaptations possibles pour le projet Capteur de logement.

- Réunion inter-capteur de logement. Ce type de réunion regroupant tous les capteurs de logement a permis de faire le point en vue de la réalisation du rapport d'activités et de poursuivre la réflexion commune sur la création d'un label Capteur (création d'une définition commune du métier capteur).

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

1.3) Rappel de la méthodologie

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



STABILISATION

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, Besonrieux afin de repérer les biens « à louer » et de contacter les propriétaires dans les plus brefs délais.

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

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

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

Fin 2024, en collaboration avec les capteurs logement des autres relais sociaux de Wallonie, une video de campagne a été réalisée en vue de sensibiliser les propriétaires souhaitant entrer dans notre projet social. Celle-ci sera émise en 2025.

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

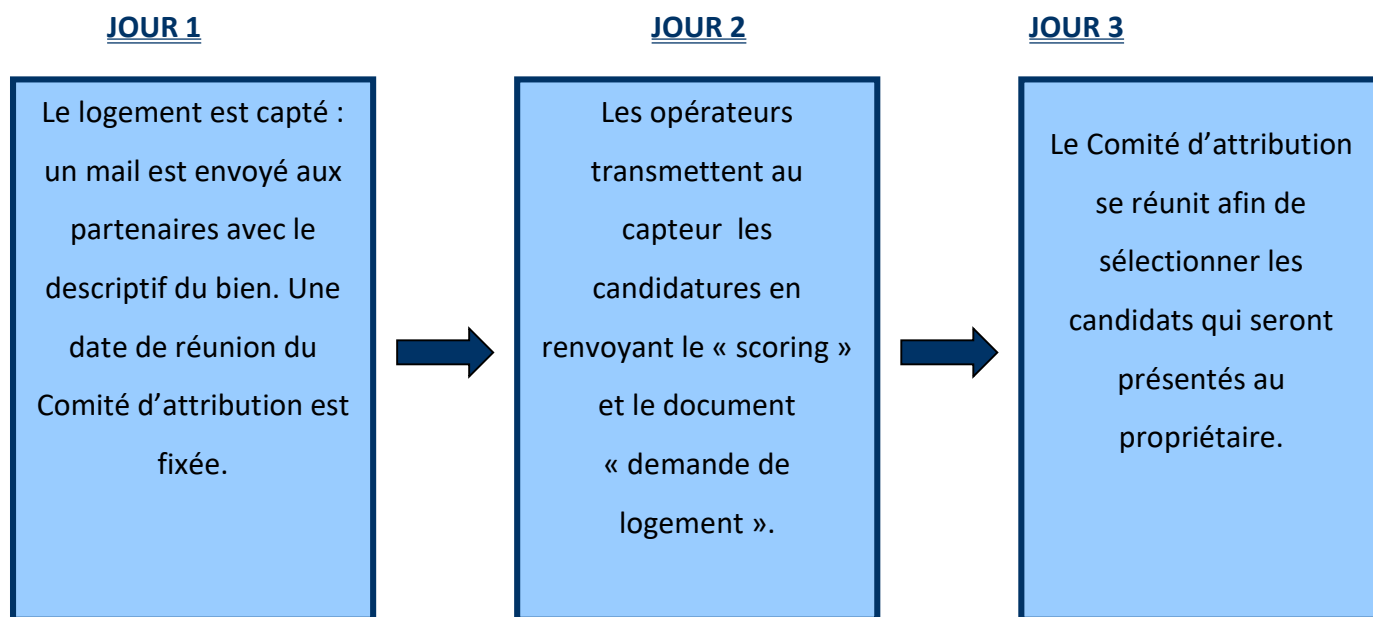
Si le prix du loyer est trop élevé au regard de la qualité du bien, le capteur de logement veille à négocier le prix du loyer.

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 :

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

❖ Jour 2 :

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

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

Jour 3 :

Deux modes opératoires existent :

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

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

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

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

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

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

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

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

Une brochure existe pour les usagers qui sont sélectionnés afin de les informer sur le projet. Quant aux personnes qui n'ont pas été sélectionnées, un débriefing est organisé afin de faire le point sur la situation, les encourager et les conseiller quant à la préparation d'autres présentations à venir.

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

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

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

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

1.3.5) Suivi / accompagnement

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

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

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

Cela doit se construire au cas par cas.

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

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

Suite à la création de ce service, des conventions ont été établies avec l'agence immobilière sociale Logicentre, la société de logement de service public, Centr'Habitat ainsi qu'avec l'I.S.S.H. de binche dans le but créer des collaborations.

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

Nous noterons que dans le cadre du processus amorcé 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. Là aussi, dans les offres diffusées au réseau, il convient d'intégrer les personnes suivies par case management lorsque la demande de la personne vise à trouver un logement.

1.4) Evaluation du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024

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.

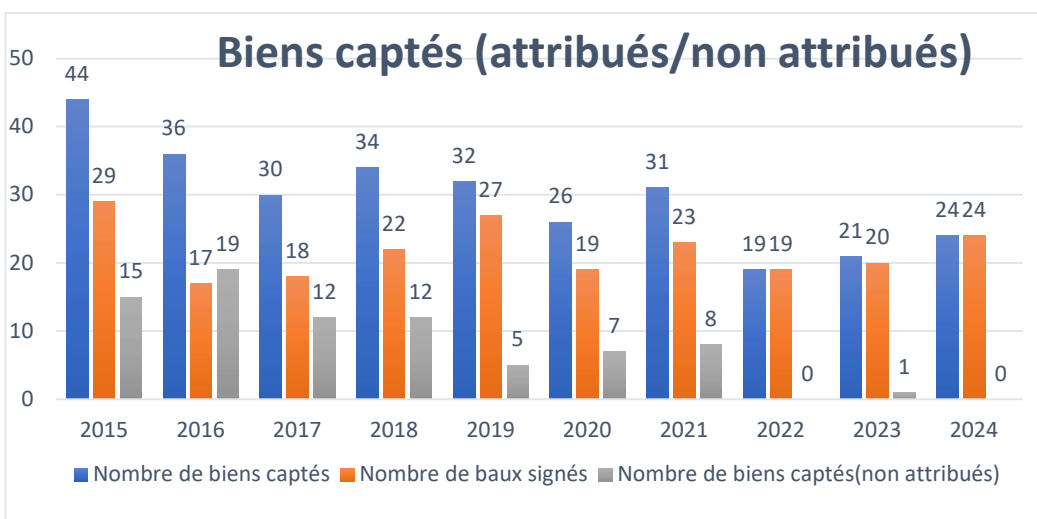
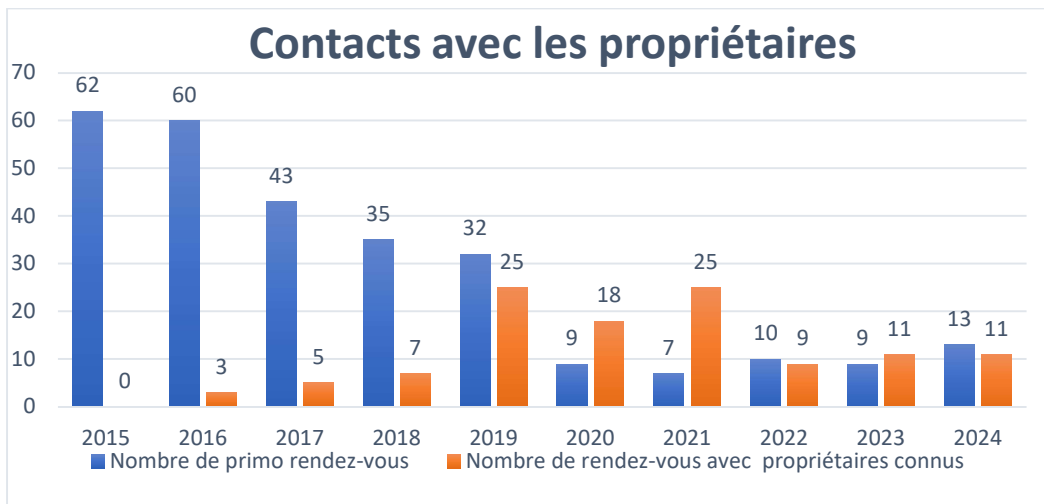
1.4.1) Contacts avec les propriétaires

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 arrêtée à cette même date. Voici l'état des lieux des contacts établis avec les propriétaires :

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Nombre de primo rendez-vous	62	60	43	35	32	9	7	10	9	13	280
Nbre de rdv avec des propriétaires déjà connus	0	3	5	7	25	18	25	9	11	11	114
<u>Nombre total de contacts</u>	<u>62</u>	<u>63</u>	<u>48</u>	<u>42</u>	<u>57</u>	<u>27</u>	<u>32</u>	<u>19</u>	<u>20</u>	<u>24</u>	<u>394</u>
Nombre de biens captés	44	36	30	34	32	26	31	19	21	24	297
Nombre de baux signés (=biens captés et attribués)	29	17	18	22	27	19	23	19	20	24	218
Nombre de biens captés (non attribués)	15	19	12	12	5	7	8	0	1	0	79
Nombre de baux signés annulés	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2

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



En 2024, 24 biens ont été captés et se répartissaient sur 5 propriétaires fidélisés (11 logements) et 11 nouveaux propriétaires (13 logements). Aucun bien cette année n'a fait l'objet d'une non-attribution.

➤ Analyse pour 2024 :

Cette année, 24 ménages ont pu être relogés. La fidélisation des propriétaires nous a permis de reloger 11 ménages sur 24. 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 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 11 nouveaux propriétaires cette année, il s'agit d'une part de propriétaires privés et d'autre part de logements de transit. Concernant le public Housing First, 5 propriétaires privés ont accepté la création d'une collaboration et 1 ménage est entré via un logement de transit.

Les autres propriétaires se sont engagés à accueillir des personnes provenant du réseau élargi.

Dans le cadre du projet Housing First, 2024 a vu s'établir 8 collaborations complémentaires avec :

- Des propriétaires privés (5),
- Les sociétés de logements sociaux (2), soit 2 logements avec la SLSP Centr'Habitat.
- Les logements de transit du CPAS de Seneffe (1)

Il est à noter qu'au cours de cette année, les propriétaires privés nous ont permis de reloger 7 candidats sur 24 dans un système de collocation.

Nous constatons une importance de plus en plus marquée de la présence de logements en collocation.

L'impact positif de la fidélisation des propriétaires représente 45,8% du résultat de l'exercice 2024. Ce chiffre est légèrement inférieur à celui de 2023.

➤ Comparatif du travail avec les années précédentes :

En 2024, nous avons rencontré une légère recrudescence des « primo-rendez-vous ». Dû à la situation de crise du logement en lien avec la diminution du pouvoir d'achat ainsi que la diminution de logements pour une demande qui ne cesse d'augmenter, peu de propriétaires sont enclins à proposer leur(s) logement(s) à des personnes précarisées.

Au cours de l'année 2024, le ratio des rendez-vous avec les **propriétaires déjà connus (45,8% cette année) est supérieur à la moyenne des ratios de 2015 à 2023 (s'élevant à 28%).**

En 2024, nous avons eu l'opportunité d'avoir une part plus importante de « primo rendez-vous ». Nous constatons toutefois que le maintien en logement est fébrile en raison notamment des loyers, de plus en plus important mais également en raison de l'instabilité des candidats locataire.

Nous observons cette année un nombre supérieur de contacts par rapport à celui de 2023 mais également toujours plus faible que les années précédentes.

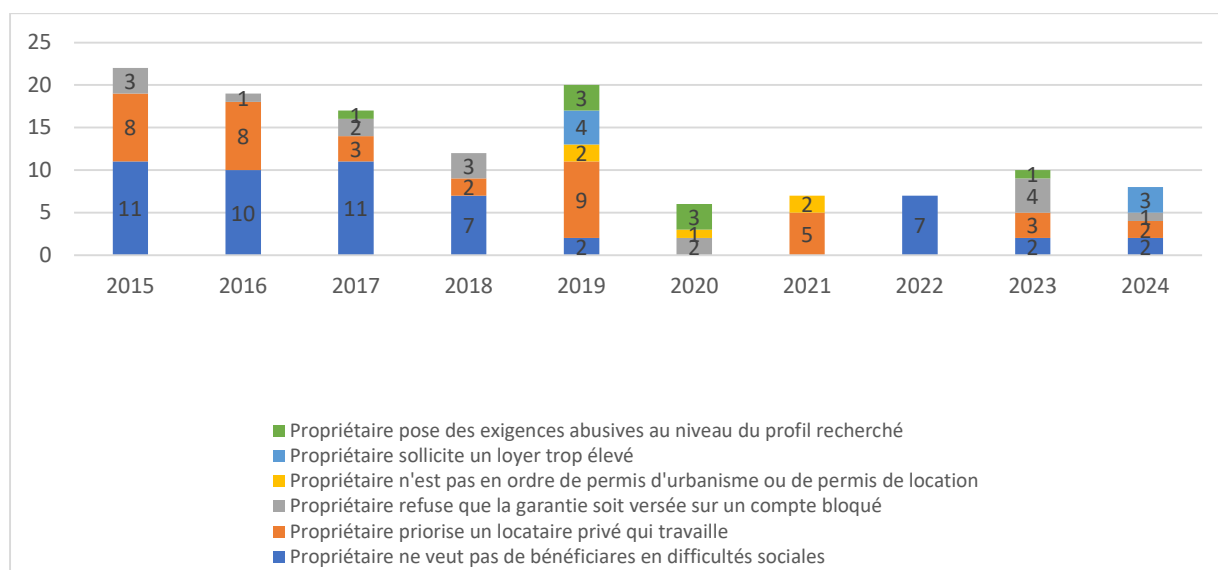
En effet, nous comptons **24 contacts** cette année **2024** contre une moyenne de **41,11 des années 2015 à 2023.**

En y incluant l'année 2024, cela porte la moyenne annuelle des contacts à 39,4

Malgré les circonstances, nous avons attribué **24 logements cette année.** Pour rappel, la moyenne annuelle des 9 dernières années est de **21.5 logements.** Nous sommes donc supérieurs à la moyenne annuelle.

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

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Propriétaire ne veut pas de bénéficiaires en difficultés sociales	11	10	11	7	2	0	0	7	2	2	52
Propriétaire priorise un locataire privé qui travaille	8	8	3	2	9	0	5	0	3	2	40
Propriétaire refuse que la garantie soit versée sur un compte bloqué	3	1	2	3	0	2	0	0	4	1	16
Propriétaire n'est pas en ordre de permis d'urbanisme ou de permis de location	0	0	0	0	2	1	2	0	0	0	5
Propriétaire sollicite un loyer trop élevé	0	0	0	0	4	0	0	0	0	3	7
Propriétaire pose des exigences abusives au niveau du profil recherché	0	0	1	0	3	3	0	0	1	0	8
Total	22	19	17	12	20	6	7	7	10	8	128



➤ Analyse pour 2024 :

Pour les rendez-vous, nous reprenons ici les rendez-vous physiques ainsi que des échanges téléphoniques réalisés au cours de l'année 2024.

Nous rencontrons sensiblement la même configuration que celle observée en 2023 avec une légère diminution 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 **118 contacts avec des propriétaires ont été entrepris en 2024** et n'ont pas abouti à un rendez-vous permettant de présenter le projet. Nous constatons que de moins en moins de propriétaires sont enclin à entamer une collaboration avec nos services. En raison de la crise du logement ceux-ci, dès la publication d'une offre de logement, sont inondés de demandes de personnes soit à la recherche d'un logement dans le cadre d'une situation précaire soit à la recherche d'un loyer moins important permettant de rééquilibrer leur budget.

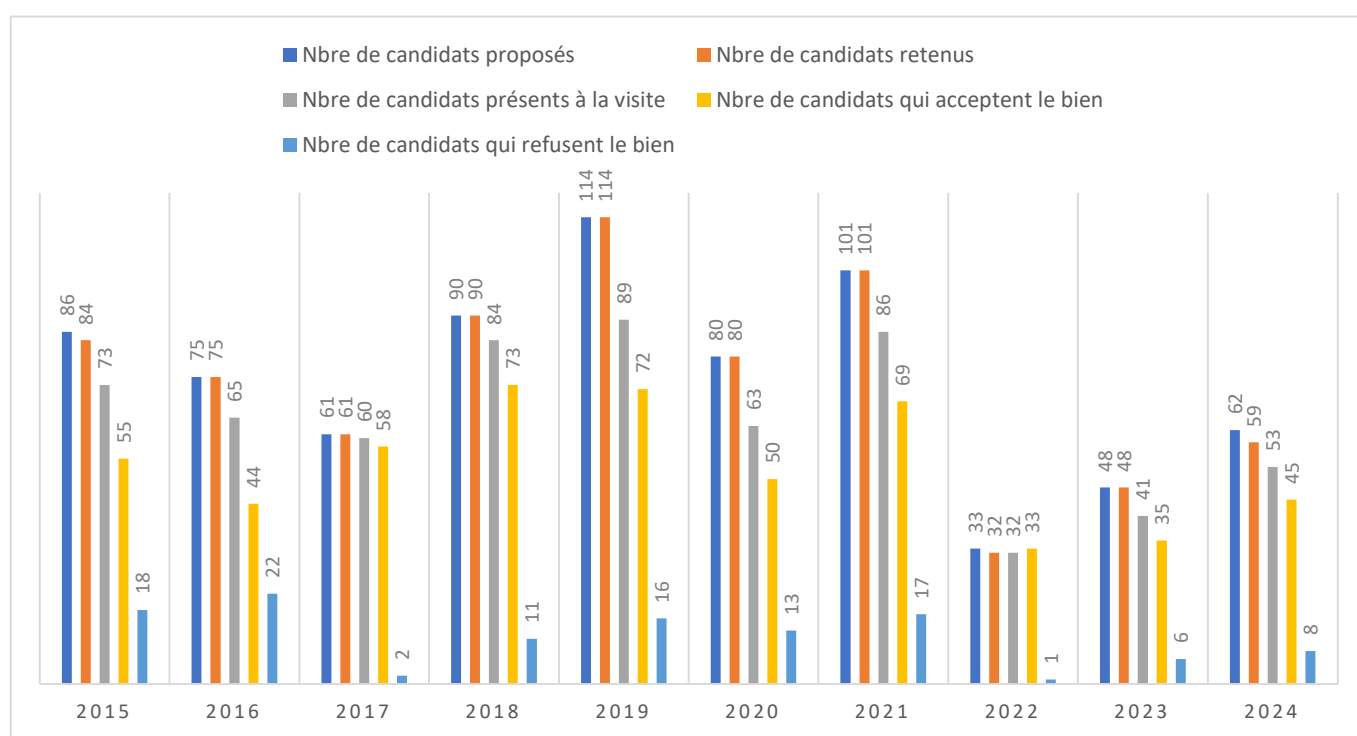
➤ Comparatif du travail avec les années précédentes :

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

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

1.4.3) Contacts et visites avec les candidats

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Nbre de candidats proposés	86	75	61	90	112	80	101	33	48	62	748
Nbre de candidats retenus	84	75	61	90	112	80	101	32	48	59	742
Nbre de candidats présents à la visite (88%) (86%) (98%) (93%) (78%) (78%) (85%) (97%) (85%) (85%)	73	65	60	84	89	63	86	32	41	53	646
Nbre de candidats qui acceptent le bien	55	44	58	73	72	50	69	33	35	45	534
Nbre de candidats qui refusent le bien (25%) (34%) (3%) (13%) (14%) (21%) (20%) (0%) (15%) (15%)	18	22	2	11	16	13	17	0	6	8	113



➤ Analyse pour 2024 :

Sur les **62 candidats reçus**, 59 ont été retenus pour visiter le bien. 6 personnes ne se sont pas présentées à la visite (9,7% de toutes les candidatures reçues) et 8 personnes ont refusé le bien après la visite ce qui représente 15,5% parmi les 59 candidats.

Dès lors, **76,3% des candidats ont montré leur intérêt pour une réelle possibilité de location.**

En 2022, en raison de l'absence du capteur logement et de l'apparition du service Housing First, l'offre était essentiellement destinée au service Housing First, ayant pour conséquence un faible pourcentage d'absence et un pourcentage nul de refus.

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

Ces chiffres s'expliquent par le fait qu'au cours de l'année 2024, la fonction de capteur logement a pu être exécutée pleinement dans un contexte de crise du logement.

➤ Comparatif du travail avec les années précédentes :

Pour l'année 2024, nous avons un pourcentage plus faible de candidats qui ne se sont pas présentés à la visite du bien. Ce dernier s'élève à 9,7%

Ce chiffre peut s'expliquer par de multiples facteurs tels que des difficultés personnelles ou logistiques, des problèmes de transport. De plus certaines personnes peuvent ressentir de l'anxiété à l'approche de la visite.

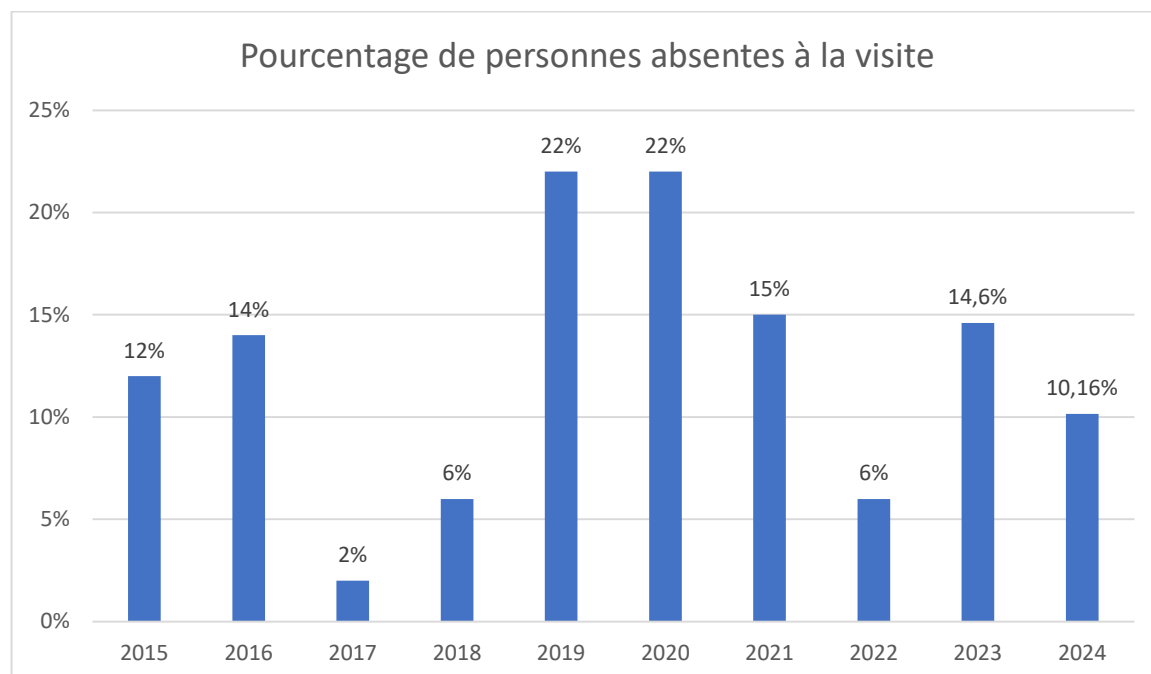
Dès qu'une offre paraît, les professionnels du secteur social inscrivent un candidat, qui peut parfois se rétracter juste avant celle-ci.

Pour rappel, nous visons un hébergement de type durable. Si les gens s'installent à défaut dans un logement, celui-ci sera rapidement quitté.

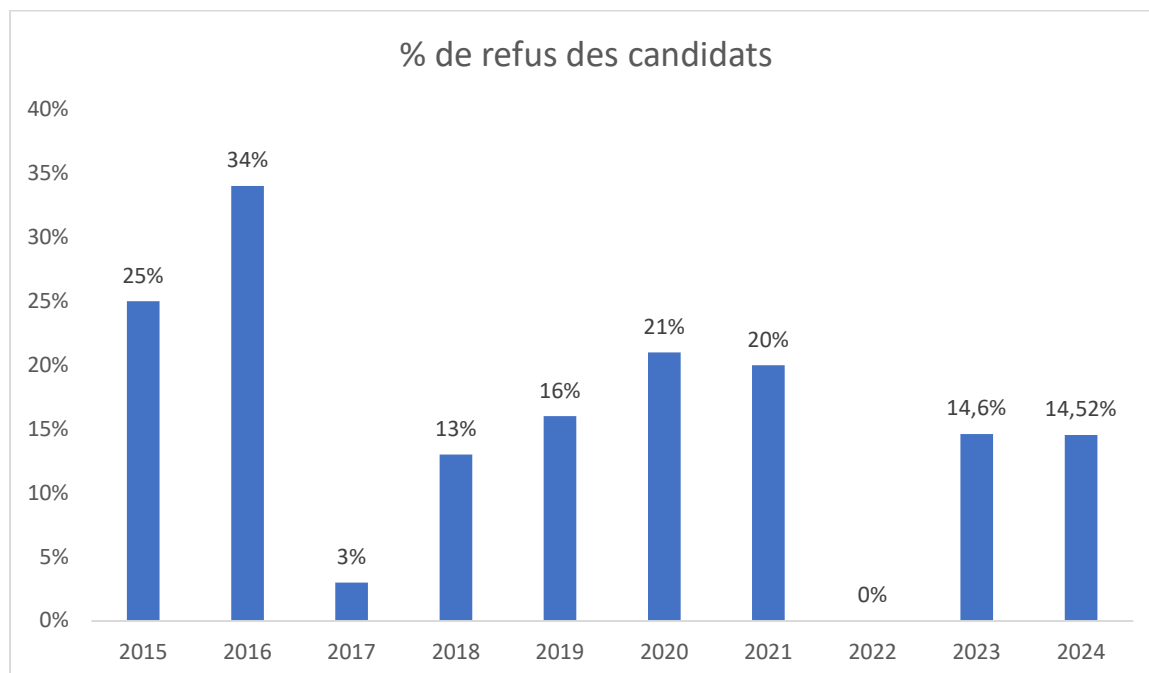
Par croisement avec les biens captés, en 10 ans, 291 biens ont été captés pour 646 candidats locataires qui ont exprimés leur intérêt en se rendant à la visite organisée. Ce qui représente une moyenne globale d'environ 2 candidats par visite.

Le travail mené a abouti à la signature de 218 baux sur les 534 personnes qui acceptaient la prise en location.

L'offre ne permet pas de répondre à la demande. **Nous couvrons 40,8% de cette demande.**



1.4.3.1) Refus des candidats



➤ Analyse pour 2024:

Contrairement au pourcentage nul rencontré en 2022, on remarque que le pourcentage de 2024 s'élève à 15%. Ce pourcentage est toutefois inférieur à la moyenne de 2015 à 2023 qui s'élève à 16,3%.

Cette information s'explique par le constat que bien des usagers espèrent un accès aux logements ayant un loyer abordable ainsi que par le fait que bien que les logements proposés en location dans le projet, soient salubres, ils ne sont pas forcément en adéquation avec les attentes des candidats. D'autres réalisent qu'il sera difficile d'honorer le loyer sur base de leurs faibles ressources. Enfin, de plus en plus de logements proposés via capteur logement, sont des logements en colocation. Les candidats se présentent à la visite et, suite à celle-ci, ne se disent pas prêts à entrer dans un type de location comme ce dernier.

➤ 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.

De plus, nous constatons une augmentation non négligeable de logements en colocation qui n'est pas un type de location auquel tout le monde peut facilement adhérer.

1.4.4) Logements captés mais pas attribués

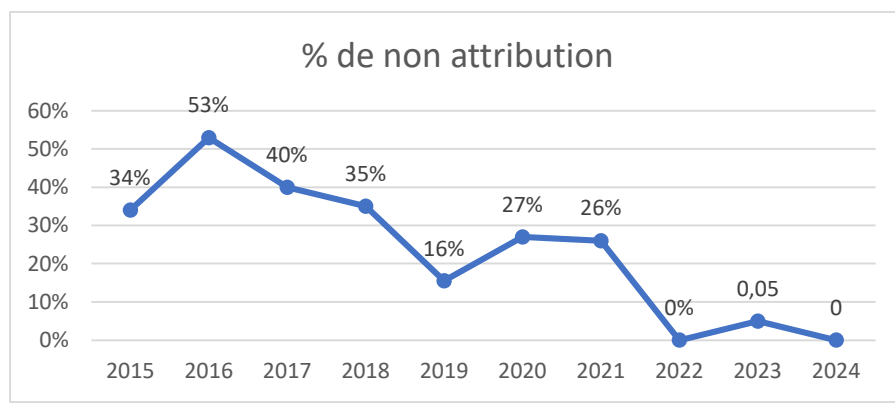
➤ Analyse pour 2024:

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Nombre total de biens captés	44	36	30	34	32	26	31	19	21	24	297
Nombre de biens captés mais pas attribués	15	19	12	12	5	7	8	0	1	0	79
% de non attribution	34%	53%	40%	35%	15,5%	27%	26%	0	0.05%	0	26,6%

En 2024, aucun logement n'a fait l'objet d'une non-attribution. Ceci s'explique par le fait que les propriétaires, soucieux de la situation des candidats locataires, s'engagent dans le projet en nous contactant et en acceptant la mise en place d'une collaboration en accord avec notre service ; quitte à nous offrir l'exclusivité sur le logement.

Ce résultat peut également se justifier par une méthodologie de travail.

Comparatif du travail avec les années précédentes :



En 2024, nous constatons une réapparition des primo-propriétaires malgré la présence constante des propriétaires /multi-propriétaires fidélisés.

Ce constat s'explique par le fait que la demande en logement est tellement importante que peu de primo-propriétaires acceptent de prendre le risque de travailler avec un public en situation précaire par crainte de non-paiement de loyer, dégradation etc...

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

Pour rappel, en 2022, nous ne pouvions hélas évaluer le taux de non-attribution en raison de la longue absence du capteur logement au cours de l'année, par le public proposé pour les logements

à disposition mais également par le constat que la demande des usagers pour l'accès aux logements ayant un loyer plus abordable soit en nette augmentation.

Depuis le début du projet, le pourcentage moyen de non-attribution s'élève à 26,6%.

Ce tableau est également significatif d'une méthodologie différente quant à la sélection de la captation des biens proposés dans le projet ainsi que de l'évolution de celui-ci.

Depuis le début du projet, sur 291 biens captés, 218 furent attribués, ce qui représente un relogement concret de 75%.

1.4.5) Logements attribués à un locataire en 2024

<u>Biens</u>	<u>Localité du bien</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Loyer</u>
n°195	7110 Houdeng-Aimeries	Colocation	500,50 TCC
n°196	7100 Lalouvière	Studio	550,00 TCC
n°197	7110 Houdeng Goegnies	Maison 1CH	306,77 HC
n°198	7100 Haine saint pierre	Colocation	650,00 TCC
n°199	7090 Braine le comte	Appart 2CH	675,00HC(90 provision)
n°200	7100 La Louvière	Appart 2CH	540,00HC
n°201	7100 La Louvière	Colocation	500,00 TCC
n°202	7100 La Louvière	Colocation	550,00 TCC
n°203	7170 Manage	Appart 1CH	265,98 HC
n°204	7110 Houdeng Aimeries	Colocation	517,00TCC
n°205	7170 Manage	Appart 1CH	650,00 HC (30 eau)
n°206	7181 Arquenne	Appart 1CH	347,71HC
n°207	7100 La Louvière	Colocation	550,00HC
n°208	7100 La Louvière	Appart 1CH	690,00TCC
n°209	7100 Houdeng-Aimeries	Colocation	530TCC
n°210	7100 Haine Saint Paul	Maison 2CH	700,00 HC
n°211	7134 Leval	Maison 4CH	306,22 HC
n°212	7134 Leval	Maison 4CH	306,22 HC
n°213	7100 Haine Saint Paul	Appart 2CH	700,00 HC
n°214	7100 La Louvière	Maison 1CH	525,00 HC
n°215	7140 Morlanwelz	Maison 2CH	700,00HC
n°216	7100 La Louvière	Appart 2CH	600,00HC(200 provision)
n°217	7100 La Louvière	Studio	319,70HC(199,92 Provision)
n°218	7131 Binche	Appart 2CH	348,00 HC

➤ Analyse pour 2024:

Sur la période s'étendant du **1er janvier 2024 au 31 décembre 2024**, **24 logements** ont été attribués.

La fidélisation des propriétaires (compris les sociétés de logements sociaux) nous a permis de reloger 11 ménages sur 24.

Le partenariat avec la société de logement public Centr'Habitat (biens mis en évidence en vert dans le tableau ci-dessus), a permis de reloger 3 ménages.

Le partenariat avec l'agence immobilière sociale Logicentre, n'a pas permis de reloger de ménages en 2024.

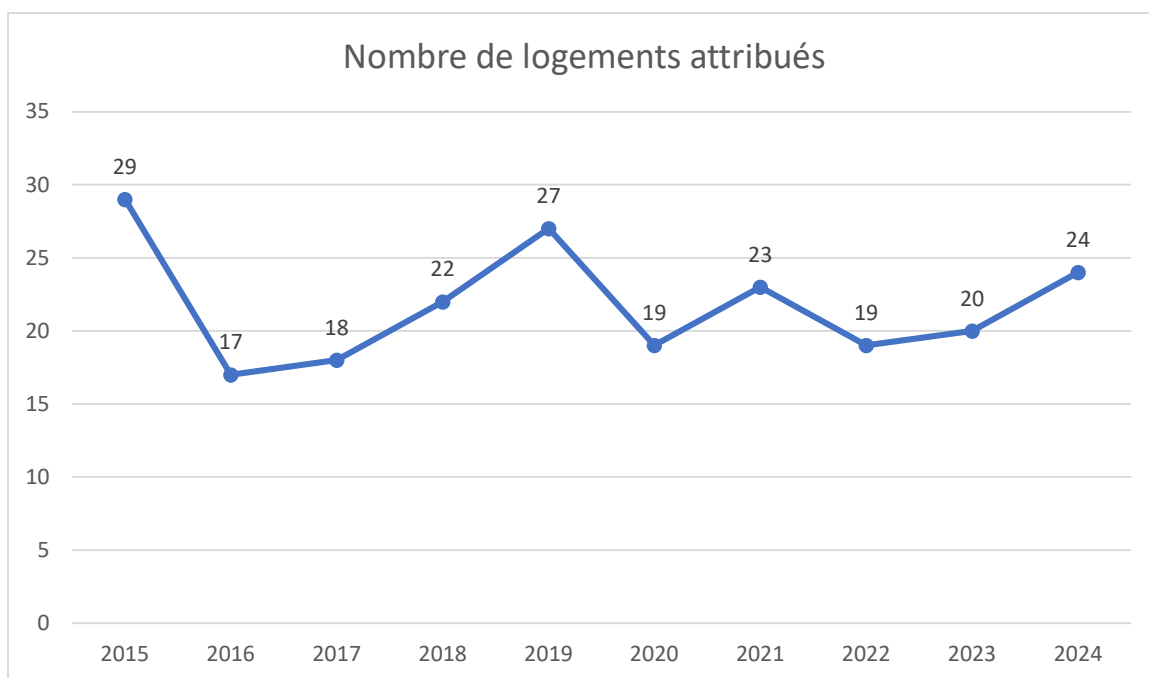
Le partenariat avec l'I.S.S.H. de binche. Ceux-ci nous ont mis à disposition 2 logements « grande famille » pour répondre au projet territoire zéro sans abris. (bien mis en évidence en bleu dans le tableau ci-dessus)

Le partenariat avec le C.P.A.S. de binche ainsi que celui de Seneffe a permis de reloger 2 ménages via un logement de transit. (biens mis en évidence en mauve dans le tableau ci-dessus).

Nous noterons qu'en 2024, l'attribution d'un logement s'est exécutée sur base de l'acquisition par le relais social d'un logement via un fond obtenu auprès de la région wallonne et qui a été mis en gestion auprès de l' AIS Logicentre (biens portant le N°214)

En effet, 5 propriétaires connus (certains ont proposé plusieurs biens) ont sollicité une intervention de recherche de locataires ; soit dans un bien déjà identifié par notre service, soit pour un nouveau bien qu'ils souhaitent mettre à disposition dans notre projet (11). Dans ce cadre, nous avons satisfait à toutes les demandes. Nous comptons **11 nouveaux propriétaires (privés + logements de transit)** cette année pour une offre de 13 logements (biens mis en évidence en orange dans le tableau ci-dessus).

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Nombre de logements attribués	29	17	18	22	27	19	23	19	20	24	218



➤ Comparatif du travail avec les années précédentes :

On remarque que le nombre de logements attribués est en légère augmentation. Il faut retourner en 2019, soit en période pré covid et antécédant à la crise du logement que nous rencontrons pour retrouver des chiffres plus élevés.

La moyenne annuelle des 9 dernières années est de 21.5 logements. Nous sommes donc légèrement supérieurs à cette moyenne avec 24 logements. Il semble que cette année ait été particulièrement positive.

En considérant le résultat de 2024, nous constatons que la moyenne est actuellement de 21,8 logements par an sur notre territoire.

Nous noterons également un retour conséquent de notre case manager sur le terrain qui n'est pas négligeable dans le cadre du soutien de la mise en logement et du suivi de celui-ci. Cet élément facilite l'accord de mise en logement des candidats auprès des propriétaires.

1.4.5.1) Profils des locataires

➤ Analyse pour 2024 :

<u>Locataires</u>	<u>Sexe</u>	<u>Situation au moment de la demande</u>	<u>Type de revenu</u>	<u>Dispositif envoyeur</u>	<u>Age des adultes</u>
n°195	H	Sans-abri	CPAS	DUS	26
n°196	H	Sans-abri	Mutuelle	Housing first	50
n°197	F	Sans-abri	Chômage	Housing first	52
n°198	F	Sans-abri	Mutuelle	Housing first	50
n°199	F	Maison d'accueil	CPAS		44
n°200	Couple	Sans-abri	Chômage	Case manager RSULL	48 et 50
n°201	F	Sans-abri	CPAS		53
n°202	H	Sans-abri	CPAS		50
n°203	H	Sans-abri	Mutuelle	Housing first	46
n°204	H	Sans-abri	CPAS	CPAS	22
n°205	H	Centre Psychiatrique « Saint-Bernard »	Mutuelle	Housing first	57
n°206	F	Logement de transit	Mutuelle	Housing first	33
n°207	H	Sans-abri	Chômage	Propriétaire	18
n°208	H	Logement privé inadapté	CDD	Propriétaire	28
n°209	H	Sans-abri	CPAS	CPAS	20
n°210	F+2 enfants	Sans-abri	CPAS	Housing first	30
n°211	Couple + 4 enfants	Sans-abri	CPAS	Case manager RSULL	51 et 46
n°212	F+4 enfants	Logement privé inadapté	Mutuelle	Case manager RSULL	48
n°213	H	AIS « Logicentre »	CPAS		24
n°214	H	Logement privé inadapté	CPAS	Housing first	58
n°215	F	Logement privé inadapté	Mutuelle	Housing first	50
n°216	H	Sans-abri	CDI	CPAS	41
n°217	H	Sans-abri	Pension	Case manager RSULL	64
n°218	Couple +1 enfant	Sans-abri	CPAS	Case manager RSULL	21 et 21

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 24 ménages relogés, nous comptons :

- 6 envoyés par le CPAS, dont 3 envoyés par les assistants sociaux de secteur, 3 via le DUS,
- 9 envoyés par le Housing first du RSULL,
- 5 envoyés par la case manager
- 2 envoyés par des propriétaires
- 1 envoyé par l'A.S.B.L. Psychic,
- 1 envoyé par la maison d'accueil le Goéland

- 79,2% des personnes relogées se trouvent en situation d'isolement.

- **75% des personnes étaient sans-abri** avant leur entrée en logement.

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

40 personnes ont été relogées dans les 24 logements attribués.

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

Nombre d'utilisateurs différents	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Depuis le début du projet
Hommes	22	8	10	15	20	9	19	15	14	15	147
Femmes	13	8	14	10	10	13	8	5	6	12	99
Enfants	13	5	18	9	14	11	13	5	1	13	102
Total (adultes et enfants)	48	21	42	34	44	33	40	25	21	40	348

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

Nombre d'utilisateurs différents	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Depuis le début du projet
Hommes	19	7	8	10	17	9	16	5	4	1	96
Femmes	12	7	13	6	5	8	5	2	1	1	60
Enfants	13	5	18	7	3	4	6	1	0	0	57
Total (adultes et enfants)	44	19	39	23	25	21	27	8	5	2	213

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

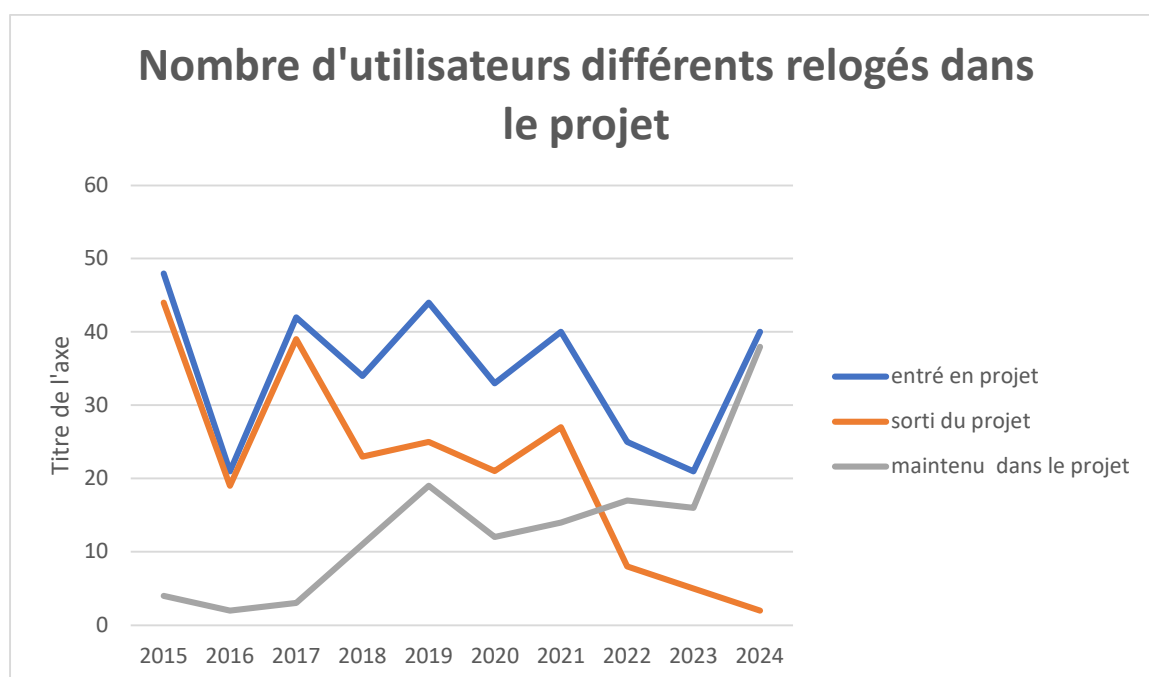
Nombre d'utilisateurs différents	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Hommes	3	1	2	5	3	0	3	10	10	14	51
Femmes	1	1	1	4	5	5	3	3	5	11	39
Enfants	0	0	0	2	11	7	7	4	1	13	45
Total (adultes et enfants)	4	2	3	11	19	12	14	17	16	38	135

Commentaires :

Il s'agit ici de l'évolution des profils, entrants, sortants et maintenus dans le projet. Pour rappel, nous avons attribué 218 logements (dont 2 I.L.A.), représentatif du relogement de 348 personnes dont 102 enfants. Dans nos 83 logements connus encore actifs, nous comptons 135 personnes relogées dont 90 adultes et 45 enfants.

Cette année, au niveau du sexe du public adulte actif, les femmes représentent 26,9% et les hommes 37,8%. Les enfants quant à eux, représentent 33,3%

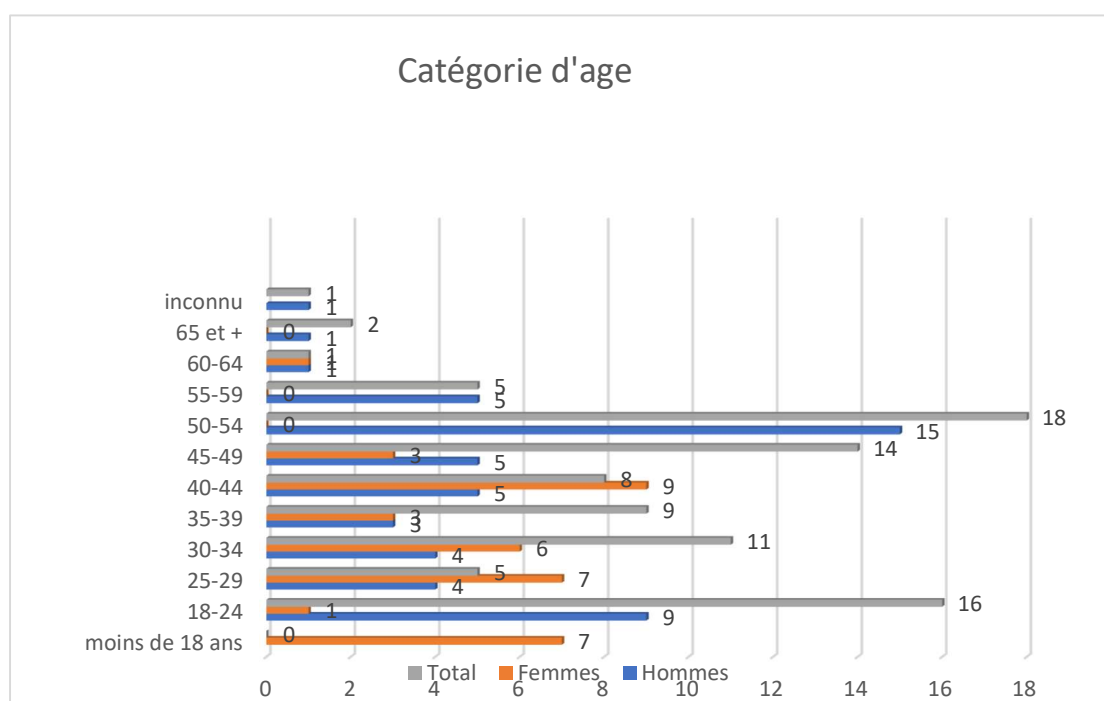
Il est à noter qu'une mise à jour du parc immobilier a été réalisée fin d'année. Le constat révèle que de nombreux propriétaires/locataires n'informent pas le capteur logement de la fin de leur bail.



On observe une tendance du maintien du nombre de personnes toujours en logement. Nous noterons que depuis le début du projet, aucune année ne présente un solde nul de candidat maintenu en projet.

▪ Classement par tranche d'âge des 90 adultes maintenus en logement

moins de 18 ans	0
18-24 ans	16
25-29 ans	5
30-34 ans	11
35-39 ans	9
40-44 ans	8
45-49 ans	14
50-54 ans	18
55-59 ans	5
60-64 ans	1
65 ans et +	2
Inconnus	1
Total	90



Commentaires :

Une grande majorité du public adulte cible est âgé de moins de 55 ans, elle représente 90% du public. A fortiori, les plus de 55 ans comptabilisent 10% des usagers.

Les 4 tranches d'âge majoritaires dans le projet sont :

- Les 50-54 ans (20%) ;
- Les 18-24 ans (17,8%) ;
- Les 45-49 ans (15,6%) ;
- Les 30-34 ans (12,2%).

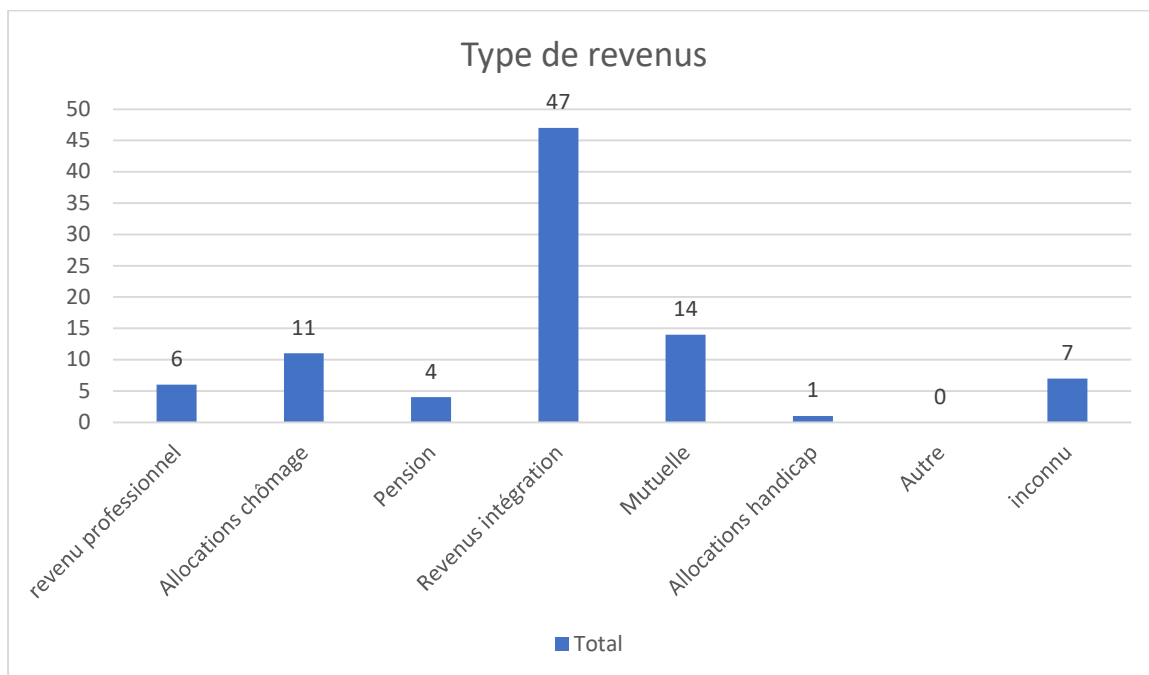
Viennent ensuite quelques tranches d'âge notables représentant au minimum 10% du public :

- Les 40-44 ans (8,9%) ;
- Les 35-39 ans (10%) ;
- Les 25-29 ans (5,6%) ;
- Les 55-59 ans (5,6%) ;
- Les 65 et +(2,2%) ;
- Les 60-64 ans (1,1%)
- Inconnu (1,1%)

- **Type de revenus**

Revenus professionnels	6
Allocations chômage	11
Revenus Intégration	47
Pension de retraite	3
Pension de veuve	1
Mutuelle	14
Allocations handicap	1
Sans ressource	0
Autre	0
Inconnu	7
Total	90

Notons que les 7 inconnus proviennent de notre non-connaissance de la situation du second membre des 7 « couples » relogés



Commentaire :

81,1 % des usagers sont tributaires d'une allocation sociale (mutuelle, allocations de chômage, revenu d'intégration, ou allocations d'handicap).

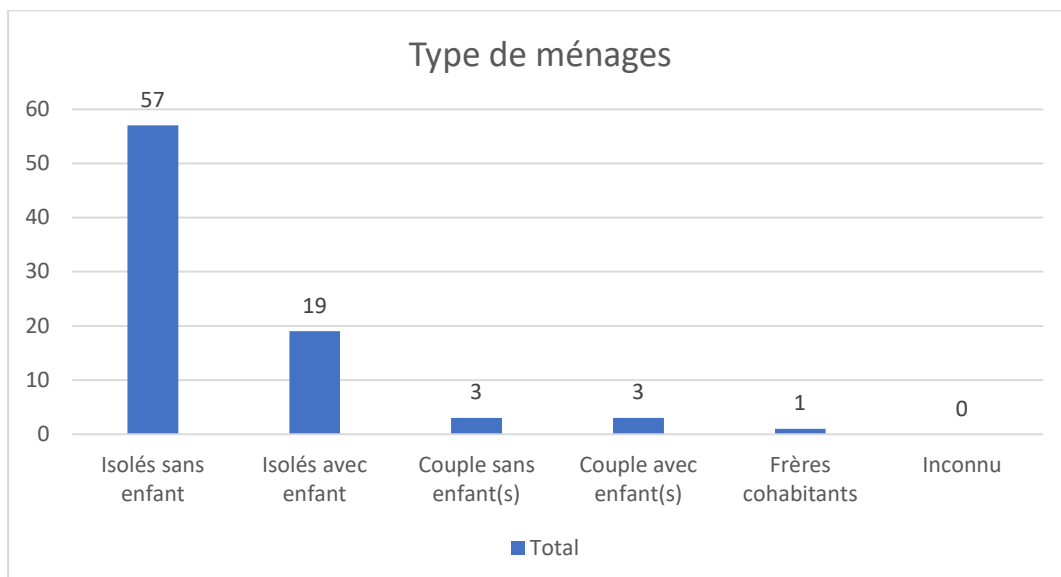
A contrario, seuls 6 individus, soit 6,7 % du public bénéficie d'un revenu professionnel.

Il est à noter que 7 individus sont inconnus car ceux-ci représentent la personne complémentaire du couple.

Type de ménages

<i>Isolés sans enfant</i>	57
<i>Isolés avec enfant</i>	19
<i>Couple sans enfant(s)</i>	3
<i>Couples avec enfant(s)</i>	3
<i>Frères cohabitants</i>	1
<i>Inconnu</i>	0
Total	83

Les 90 adultes sont répartis en 83 types de ménages.



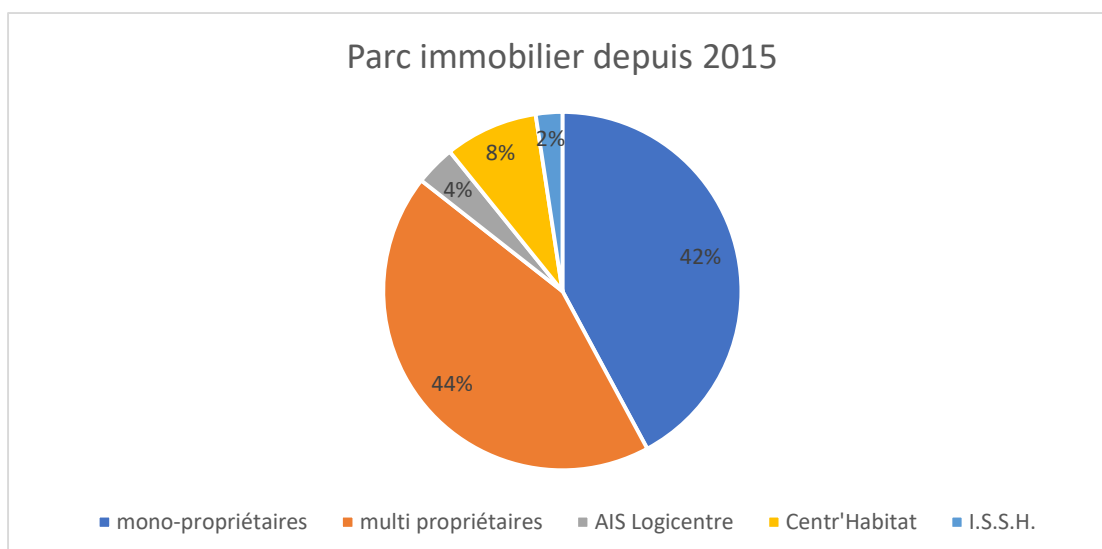
Commentaires :

Une grande majorité des personnes suivies sont des isolés (avec ou sans enfants), ils représentent 91,6% des ménages.

Les couples représentant quant à eux 8,4% des ménages.

Les personnes ayant un ou plusieurs enfants (isolés et couple avec enfant(s)) représentent 26,5%.

Focus sur notre parc immobilier depuis 2015



Nous voyons ici l'impact de la collaboration avec les multi-proprétaires privés. ces derniers représentent 44% du parc immobilier au travers de 13 personnes.

1.4.6) Départs locataires

➤ Analyse pour 2024:

	Sexe	Date d'entrée	Date de sortie	Durée	Situation au moment de la demande	Type de revenu	Raison de sortie
n°10	H	01-05-15	31-03-24	106 mois	Maison d'accueil	Mutuelle	Départ en maison de repos
n°11	F	15-05-15	30-09-24	112 mois	Sans-abris	Mutuelle	Départ en maison de repos
N°52	F+3 enfants	01-05-17	30-04-24	83 mois	Logement de dépannage	CPAS	Logement vendu
N°62	F+2 enfants	15-10-17	07-10-24	83 mois	Logement privé inadapté	CPAS	Expulsion judiciaire
N°125	Couple +1 enfant	01-07-20	30-09-24	50 mois	Sans-abri	CPAS	Locataire parti sans prévenir
N°145	H	01-08-21	05-10-24	38 mois	Centre Psychiatrique « Saint-Bernard »	Mutuelle + allocation handicap	Décès dans le logement
N°153	H	01-12-21	31-01-24	25 mois	Abri nuit	CPAS	Départ volontaire en raison de difficultés financières
N°157	F+1 enfant	03-02-22	04-11-24	33 mois	Logement privé inadapté	CPAS	Le logement n'est plus adapté
N°162	H	14-06-22	19-06-24	24 mois	Sans-abri	CPAS	Expulsion judiciaire
N°172	H	01-12-22	30-06-24	18 mois	Sans-abri	Mutuelle	Expulsion judiciaire
N°175	F	01-01-23	01-07-24	18 mois	Sans-abri	CPAS	Expulsion judiciaire
N°180	H	01-04-23	31-10-24	18 mois	Sans-abri	CPAS	Le logement n'est plus adapté
N°185	H	01-06-23	30-11-24	17 mois	Sans-abri	CPAS	Parti d'un commun accord avec le propriétaire
N°191	H	25-09-23	08-03-24	5 mois	Sans-abri	CPAS	Départ suite à des conflits avec le propriétaire

N°198	F	02-04-24	24-11-24	7 mois	Sans-abri	Mutuelle	Le logement n'est plus adapté
N°204	H	13-06-24	31-12-24	6 mois	Sans-abri	CPAS	Locataire parti sans prévenir

Cette année, 24 personnes (7 enfants) ont quitté leur logement.

Ce nombre représente 16 départs de logements. Les biens surlignés en orange dans le tableau mettent en avant les échecs (ex: expulsion judiciaire départs suite à des conflits, non-paiement de loyer,...). Sur ces 16 départs, nous comptons 7 échecs dont 5 situations faisaient l'objet d'un suivi social.

Dans ces échecs :

- 4 Expulsions judiciaires ;
- 2 Locataires parti sans prévenir ;
- 1 Départ suite à des conflits avec le propriétaire ;

Quatre candidats ont quitté le logement via une expulsion judiciaire en raison de non-paiement de loyer, non entretien du bien voir de détérioration. Parmi ces candidats, trois faisaient l'objet d'un suivi social. Nous noterons notamment qu'une de ces situations, faisant l'objet d'un suivi intensif, a propulsé l'arrêt de son suivi au travers d'une plainte déposée contre l'organisme l'accompagnant, rendant le propriétaire démuni et seul face à la situation.

Deux candidats ont quitté le logement sans prévenir via un renon le propriétaire. Ceci est empreint d'une certaine instabilité des candidats.

Enfin, un candidat ayant rencontré lui-même son propriétaire et souhaitant un accompagnement de notre relais, tant via capteur logement pour le volet logement qu'un accompagnement social en raison de son parcours en rue, a vu sa relation avec les propriétaires se détériorer. Celui-ci a par ailleurs quitté précocement son logement.

Parmi les autres départs, qui ne peuvent être considéré comme des échecs :

- 3 situations où le logement n'était plus adapté aux besoins des candidats ;
- 2 départs en maison de repos ;
- 1 départ de commun accord avec le propriétaire ;
- 1 décès dans le logement ;
- 1 vente de logement ;
- 1 départ en raison de difficultés financières.

Nous noterons toutefois que deux de ces trois situations où le logement n'était plus adapté aux besoins des candidats ont retrouvé une opportunité de relogement via capteur logement. Ces deux suivis faisaient l'objet d'un suivi du service Housing First.

Comparatif du travail avec les années précédentes :

En 2021, Nous avons profité de la crise covid pour prendre le temps de téléphoner à tous les propriétaires afin de remettre à jour notre tableau.

Un nouvel état des lieux a été réalisé en 2024.

Pour 2024, nous comptons 16 départs ; nous l'avons vu, 7 correspondaient à des échecs soit 43,8% des départs 2024.

Depuis le début du projet 20,2% des départs totaux étaient liés à des échecs.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Nombre de baux signés	31	15	18	22	27	19	23	19	20	24	218
Nombre total de départs de locataires	27	13	16	14	19	15	18	7	5	2	136
Dont nombre de départs considérés comme échec	2	2	4	3	8	10	8	3	3	1	44

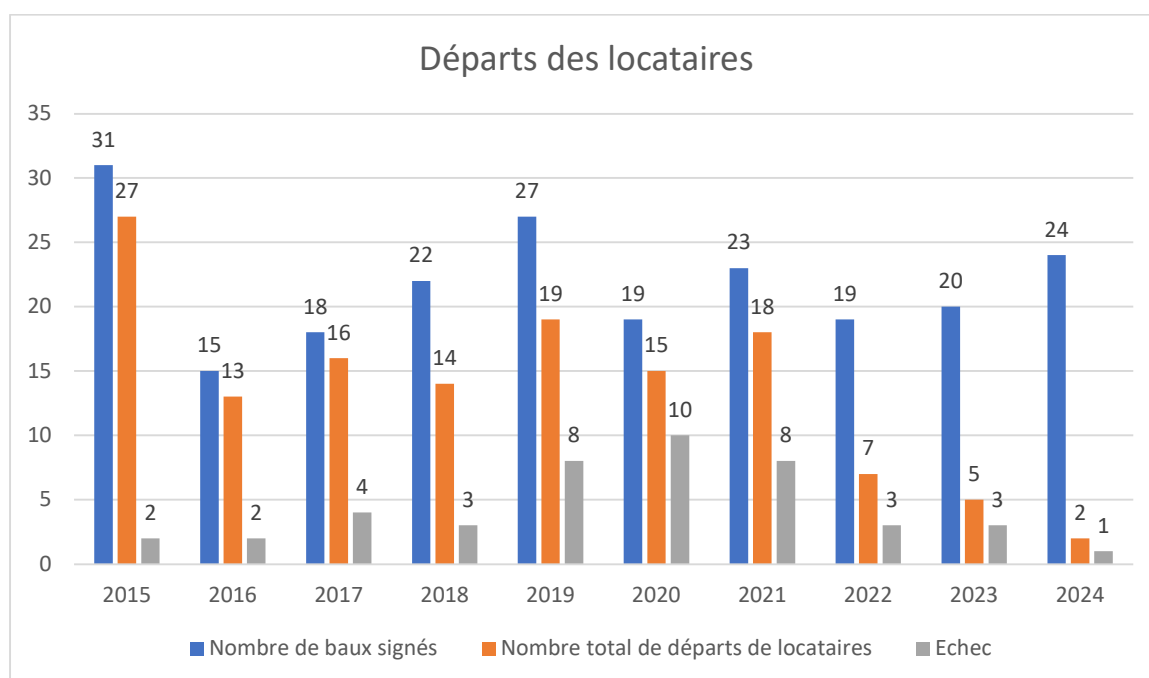
Commentaire :

Nous constatons par ce tableau, que depuis l'existence du projet, 218 baux, soit 218 locations ont été débutées via un accompagnement de capteur logement.

Parmi ces 218 locations, 136 ont été interrompues.

44 ruptures étaient considérées comme des échecs.

Attention, il est important de préciser que les départs repris par année ne se sont pas forcément rencontrés à cette période là. (ex : une personne entrée en 2015 est potentiellement sortie en 2016-2017-2018-...).



Au total, depuis le début du projet, on compte 74 départs parmi lesquels on compte 44 échecs depuis le début du captage de logements sur la Louvière. Les échecs représentent 20,2% du nombre de départs.

1.4.7) Accompagnement social en logement

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

Dans le cas où le partenaire qui aurait proposé le candidat locataire ne disposerait pas d'un service d'accompagnement, il peut être fait appel à « Educmobiles » en début de location afin de permettre notamment à une personne sortant de rue de réapprendre une pédagogie de l'habiter ainsi que d'effectuer des tâches administratives.

Il est à noter qu'en 2023, un nouveau soutien dans le cadre de la pédagogie de l'habiter avait vu le jour. Nous pouvions alors compter sur le soutien de l'A.P.L. « Contrepas » en vue d'assurer un accompagnement pour des candidats en requérant le besoin. Toutefois en raison de difficultés financière l'A.P.L. a fermé ses portes au cours de l'année 2024.

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

Depuis fin 2020 nous avons l'existence du service Housing First. Ce service propose un accompagnement intensif au primo arrivant en rue depuis moins de 6 mois.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Nombre de logements attribués	29	17	18	22	27	19	23	19	20	24	218
Nombre d'accompagnements	9	1	4	7	6	4	6	16	11	17	81

Depuis le début du projet, 81 accompagnements ont été mis en place sur les 218 logements attribués ; ce qui représente 37,15% de l'ensemble du relogement.

En 2024, 17 accompagnements supplémentaires ont été mis en place :

- Housing First → 8
- Case manager → 6
- Educmobiles → 2
- La maison d'accueil « le Goéland » → 1

Sur les 81 accompagnements mis en place depuis le début du projet, 40 ménages accompagnés par des services du réseau ont quitté leur logement.

A ce jour, le nombre d'accompagnements effectifs s'élève à 42. Il est à noter qu'un accompagnement est toujours effectif malgré un départ de logement (maison de repos).

Parmi ces 40 ménages partis de leur logement, les raisons identifiées sont les suivantes :

Départ d'un commun accord avec le propriétaire	12
Départ suite à des conflits avec le propriétaire	6
Expulsion judiciaire	5
Décédé dans le logement	4
Difficultés financières, le locataire avait du mal à payer son loyer	3
Le logement n'était plus adapté aux besoins de la personne	2
Quitte son logement de son propre fait car il y avait des conflits avec les autres locataires de l'immeuble	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
Vente du logement	1

On remarque que malgré un grand nombre de départs de locataires ayant un accompagnement, tous ne sont pas des échecs. Parmi les 42 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 2024

291 logements captés

748 candidats proposés par les partenaires

- ❖ 742 candidats acceptés dans le projet
- ❖ 6 usagers qui voulaient être candidats ne correspondaient pas au profil du projet
- ❖ 646 candidats présents à la visite (86,4%)
- ❖ 499 candidats acceptent le logement (77,2% d'entre eux se sont présentés à la visite)

218 logements attribués

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

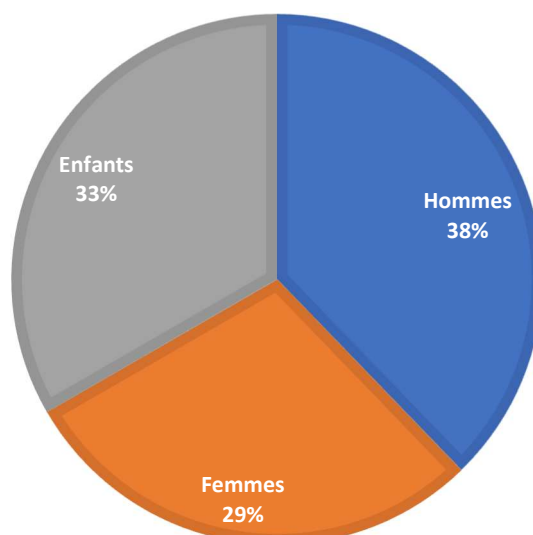
- ❖ 53 appartements composés d'une chambre : **Pour 2024 : 480,92€**
 - ❖ 42 studios : **Pour 2024 : 434.85€**
 - ❖ 41 maisons en colocation : **Pour 2024 : 549.50€**
 - ❖ 39 appartements composés de deux chambres : **Pour 2024 : 572,6€**
 - ❖ 20 maisons composées de deux chambres : **Pour 2024 : 700€**
 - ❖ 9 maisons composées d'une chambre : **Pour 2024 : 415.88€**
 - ❖ 8 maisons composées de trois chambres : **Pour 2024 : /**
 - ❖ 4 appartement composé de trois chambres : **Pour 2024 : /**
 - ❖ 2 maisons composées de 4 chambres : **Pour 2024 : 306.22€**
- (voir annexe 2: le baromètre des locations – 1^{er} semestre 2024)

On compte 136 logements perdus, dont 44 sont des échecs, les autres sont des départs volontaires du locataire ou des décès

Parc locatif actuel du capteur de logement : 83 logements

Depuis le début du projet, 348 personnes ont été relogées (246 adultes et 102 enfants) dans 218 logements.

Parmi nos 83 logements connus toujours actifs, nous retrouvons 90 adultes (39 femmes et 51 hommes) et 45 enfants.



❖ Moyenne d'âge à l'entrée en logement (hors enfants) : 40,6 ans

- *Le plus jeune a 18 ans et le plus âgé a 76 ans*

❖ Provenance des revenus (83 ménages)

- *47 ménages bénéficient d'un revenu d'intégration du CPAS*
- *14 ménages sont à la mutuelle*
- *11 ménages sont au chômage*
- *3 ménages travaillent dans le cadre de l'article 60*
- *3 ménages sont pensionnés*
- *2 ménages travaillent en CDD*
- *1 ménage travaille en CDI*
- *1 ménages bénéficie d'une allocation de handicap*
- *1 ménage perçoit une pension de veuve*

❖ Type des 83 ménages = (130 locataires enfants inclus) :

- *43 hommes vivant seuls*
- *14 femmes vivant seules*
- *9 femmes avec 2 enfants*
- *6 femmes avec 1 enfant*
- *3 couples*
- *2 femmes avec 3 enfants*
- *1 homme avec 1 enfant*
- *1 ménage composé de 2 hommes*
- *1 femme avec 4 enfants*
- *1 couple avec 1 enfants*
- *1 couple avec 2 enfants*
- *1 couple avec 4 enfants*

❖ Situation des ménages (83 ménages) :

- *Sans-abri* : 51
- *Logement privé inadapté* : 20
- *Maison d'accueil* : 3
- *Logement de transit* : 2
- *Centre psychiatrique Saint-Bernard* : 2
- *Logement ILA* : 2
- *ALS Logicentre* : 1
- *Logement inadapté supervisé par Edelweiss* : 1
- *Logement DUS* : 1
- *Hôpital de Jolimont* : 0

❖ Provenance des ménages (83 ménages) :

- *CPAS* : 25
- *Housing First* : 18
- *Case Manager* : 7
- *Dispositif d'urgence sociale* : 7
- *Propriétaire* : 5
- *Centre d'accueil de jour L'étape* : 3
- *Maison d'accueil l'Abri* : 3
- *Abri de nuit* : 3
- *Relais santé* : 3
- *Logement inadapté supervisé par Edelweiss* : 1
- *CPAS-SIS* : 1
- *Croix Rouge* : 1
- *Centre psychiatrique Saint-Bernard* : 1
- *CPAS – Miriam* : 1
- *Logement-CPAS* : 1
- *Maison d'accueil le goéland* : 1
- *Hôpital Jolimont* : 1
- *A.S.B.L. Psy-chic* : 1

81 accompagnements sociaux mis en place.

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

1.4.8) Avis sur l'activité

Dans le contexte de crise du logement, cette année fut à nouveau particulière. En effet, suite à l'après crise covid, l'émergence d'une crise budgétaire, nous avons été confrontés à la crise du logement. Nous constatons toujours augmentation du prix de location de l'immobilier privé et une diminution de l'envie des propriétaires de travailler avec un public plus précarisé. Ce constat est par ailleurs confirmé par le baromètre de la location (1^{er} semestre 24) de federia dont l'analyse du premier semestre 2024 atteste d'une augmentation en Wallonie de 2,52%

En 2024, nous avons toutefois pu **attribuer 24 logements**, ce qui nous a permis de **reloger 40 personnes**. Sachant que le nombre moyen de logements attribués entre 2015 et 2023 est de **21.8**. 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 et un retour de primo propriétaires. En effet, parmi les **24 nouveaux logements attribués cette année, nous comptons 5 propriétaires privés nous ayant proposés 11 logements contre 13 logements pour nos primo propriétaire.**

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, l'agence immobilière sociale Logicentre ainsi que l'I.S.S.H. de Binche et en collaboration avec le service Housing First. Nous avons ainsi bénéficié de 16 opportunités locatives en provenance de ces diverses collaborations.

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 évolue 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 paraissent, 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 constatons toutefois que les problèmes locatifs se multiplient de plus en plus et que le ratio d'issues favorable s'amenuise. Les candidats locataires ont de plus en plus le sentiment d'avoir beaucoup de droits et d'être intouchable de par leur situation précaire.

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, 135 personnes (90 adultes et 45 enfants) sont toujours en logement dans notre parc locatif de 83 logements encore actifs

Le but du projet étant le maintien durable du locataire dans le bien, nous considérons comme réussite, le maintien des locataires en logement et donc le parc locatif global du capteur. Certes, les nouveaux logements attribués sont importants mais nous devons prioriser le maintien des locataires

déjà installés ainsi que la satisfaction des propriétaires afin d'éviter de détruire la réputation du projet. Cela hypothèquerait les chances des personnes ayant besoin d'un accès au logement.

1.4.9) Difficultés rencontrées

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

❖ Dans la prospection des biens immobiliers :

- **Le montant des loyers est trop élevé et ne cesse d'augmenter** : le nombre de logements à prix abordables est insuffisant sur le marché locatif privé et ce constat prévaut depuis le début de cette action ;
- **La qualité des logements mis en location, laisse souvent à désirer** : dans ce cas, les propriétaires, pour éviter de rénover leur habitation, vont louer à un prix démocratique ou, au contraire, profitant de la précarité des personnes, vont louer à des prix exorbitants des logements parfois insalubres. Nous constatons encore en 2024 que malgré l'état du logement, les propriétaires peu scrupuleux offrent leur logement pour un tarif supérieur. Nous n'entrons pas dans le jeu de ces derniers.
- **L'existence de préjugés tenaces** à l'égard des candidats locataires plus fragiles qui font souvent face aux lourdes conséquences des différents facteurs d'exclusion en portant parfois des stigmates divers cumulés, conduisant hélas au jugement d'autrui et pis encore, à un véritable rejet. A l'heure actuelle, il est très difficile, pour ces personnes de trouver un logement décent.
- **Des ressources financières faibles** pour les personnes bénéficiant du revenu d'intégration du CPAS, d'une allocation de chômage, ... De telles ressources ne permettent pas de rassurer le propriétaire qui craint que son loyer ne soit pas payé. Il est à noter que certaines offres sont limitées financièrement au prorata des revenus vis-à-vis du loyer.

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

- **La présentation physique** de certaines personnes en précarité sociale n'est pas toujours inscrite dans le cadre subjectif des représentations sociales. Or cette présentation, l'image qui est renvoyée à autrui a pourtant une importance auprès de nombreux propriétaires. En effet, lorsqu'un propriétaire rencontre un candidat négligeant, il craint souvent que cette forme de négligence se reporte envers son propre bien.
- **La consommation de certaines personnes** : Nous remarquons que parmi nos locataires, on observe de plus en plus de problèmes de consommations de matières illicites, entraînant une incompatibilité avec nos propriétaires ou avec d'autres locataires vivant en colocation.
- **Le parcours chaotique et profil psychologique autour du projet Housing First** : En 2024, nous avons été confrontés à un locataire Housing First qui a détérioré un logement, le rendant insalubre (location inférieure à un an). Au travers de cet accompagnement, nous avons été confrontés à de multiples situations complexes allant de l'hébergement de tiers,

consommation de stupéfiants, bagarre dans le logement au décès d'un hébergé dans le logement. Cette situation a eu pour conséquence une détérioration de la collaboration avec un multi-propriétaire.

❖ 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.

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

En 2024, nous effectuons toujours ce même constat. 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. Ceux-ci étant hors la loi, puisque la loi autorise la présence d'un animal tant que celui-ci n'engendre pas de détérioration du bien. Le propriétaire se retranche alors dans un argument arguant une offre faible sur le marché et l'opportunité pour lui de facilement trouver quelqu'un sans 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 toutes charges comprises et ce en raison de l'augmentation de l'énergie et du coût de la vie.

1.5) Perspectives pour 2024 :

- Maintenir les personnes relogées en logement ;
- Continuer à élargir le parc immobilier locatif et apporter des offres pour le Housing First ;
- Récolter par écrit toutes les difficultés émises par les différents acteurs et solliciter des réunions de coordination en vue de trouver des solutions ;
- Sur base de l'évolution du travail sur le terrain et des résultats, actualiser et affiner, si nécessaire, les critères indicateurs clés dans ce genre de projet.

- Continuer à participer aux différentes réunions (réunions de Coordination transversale, Comité de fonction 5 visant la question de l'accès au logement, ...) ;
- Participer aux réunions inter capteurs logement wallons ;
- Développer des outils de communication pour augmenter la visibilité du projet auprès des propriétaires.

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

II. L'ASPECT FINANCIER

Au niveau de la budgétisation de cette action, de gros retards ont été observés et résultaient de la période transitoire de renouvellement du Gouvernement Wallon.

Le Relais social de La Louvière est donc en attente de recevoir la subvention estimée à 25 000 € pour l'année 2024.

Par rapport aux perspectives d'avenir, il apparaît que les autorités Wallonnes souhaitent prioriser le Housing First; cela nécessite de pérenniser le travail du capteur pour alimenter des offres possibles.

Notre agent travaille dans une dimension hautement systémique avec l'équipe H.F. ainsi qu'avec l'accompagnante des primo arrivants en rue.

Parallèlement, il serait capital de mettre en place un système permettant d'apporter des avantages concrets aux propriétaires qui collaborent, permettant ainsi d'offrir l'accès au logement à des personnes en grande précarité.

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
Social
En Concertation

-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@rsull.be

Le Relais Social Urbain de La Louvière
Place de la Concorde 15
7100 La Louvière
Tel : 064/88.51.89



LA LOUVIÈRE
vous êtes au 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.

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.

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.

DEPUIS 2015

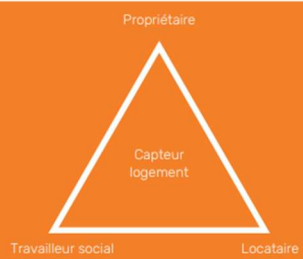


167 logements attribués ;



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.





Le 6 septembre 2024

Baromètre de locations 1^{er} semestre 2024

Les loyers s'ajustent à l'inflation, mais le nombre de locations diminue encore considérablement

Le marché immobilier est particulièrement tendu avec, comme le constatent les agents immobiliers, une baisse du nombre de biens disponibles à la location (avec environ 20 % de nouveaux contrats de location en moins par rapport au printemps 2023 et au printemps 2022) et un climat d'investissement défavorable consécutif à des mesures politiques contre-productives.

Outre l'inflation, l'augmentation des prix semble imputable à une demande plus importante en location due, d'une part, à l'augmentation des taux d'intérêts qui rendent l'acquisition moins abordable et, d'autre part, au ralentissement de la mise sur le marché de nouveaux biens locatifs.

Federia, la Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique, publie une nouvelle édition de son baromètre des locations, en partenariat avec CIB et en collaboration avec Korfine pour la collecte des données. Ce baromètre a été élaboré en analysant quelque 30.000 nouveaux contrats de location, gérés par des agents immobiliers et entrés en vigueur au cours du premier semestre 2024.

→ **Quels en sont les principaux enseignements ?**

En Wallonie :

En Wallonie aussi, le prix moyen des locations a augmenté à un rythme moins rapide. Après une augmentation de 4,3 % en 2023, la Région poursuit son ralentissement avec une hausse des loyers moyens tous types de biens confondus de 2,52 % au premier semestre 2024 à 814 €. Ce sont les biens de petite taille, très demandés, qui connaissent la plus forte hausse et plus particulièrement les appartements avec +3,38 % à 764 €.

Comme à Bruxelles et en Flandre, l'écart entre l'offre et la demande s'est encore creusé au premier semestre 2024. **« L'augmentation des taux d'intérêt a incité les investisseurs à quitter le marché, et bien qu'ils se soient stabilisés, un retour massif des investisseurs n'est pas attendu sans une réaction des gouvernements. En effet, diverses interventions gouvernementales, comme le taux de TVA sur la démolition/reconstruction et les mesures concernant l'indexation des loyers, affectent particulièrement le climat d'investissement en Wallonie. Un taux d'investissement qui reste faible continuera d'avoir un impact significatif sur les loyers »**, explique Charlotte De Thaye.

Loyer moyen par type de bien :

Prix de location moyen Wallonie	2019	2020	2021	2022	2023	S1 2024	Evolution
Maisons mitoyennes (2 façades)	726 €	746 €	787 €	809 €	835 €	851 €	1,92%
Maisons jumelées (3 façades)	804 €	835 €	873 €	902 €	964 €	980 €	1,66%
Maisons individuelles (4 façades)	983 €	1.034 €	1.051 €	1.088 €	1.146 €	1.125 €	-1,83%
Appartements	650 €	661 €	677 €	710 €	739 €	764 €	3,38%
Tout type de logement	695 €	710 €	726 €	761 €	794 €	814 €	2,52%

Source : Federia avec le soutien de Korfine

A l'été dernier, les différents acteurs de l'immobilier (Federia, Embuild, Fednot, l'UPSI et l'UWA) avaient déjà alerté les autorités, dans un mémorandum commun, sur l'évolution inquiétante du marché. Ils ont à nouveau interpellé le gouvernement wallon fraîchement nommé sur la forte dégradation de l'accessibilité au logement et le risque d'une nouvelle crise. **« En effet, l'accessibilité au logement a déjà connu une chute de 50% en deux ans touchant tous les types de logements en Wallonie comme à Bruxelles et la situation ne peut continuer de se dégrader. Les discussions ont semblé constructives et le secteur attend des mesures concrètes, fortes et rapides – comme par exemple, la mesure phare de la réduction des droits d'enregistrement à 3 % - afin d'éviter une nouvelle crise du logement »**, poursuit Charlotte De Thaye.

Sans surprise, le Brabant wallon reste la province la plus chère à 1.094 € contre des loyers compris entre 762 € et 800 € dans les autres provinces. Il faudra ainsi dépenser 1.663 € pour une maison 4 façades en Brabant Wallon contre 1.023 € au Luxembourg, ou 949 € pour un appartement contre 718 € dans le Hainaut qui était pourtant la seule à proposer des appartements au loyer moyen sous la barre des 700 €. Autre cap franchi au niveau des 4 façades dont le prix moyen de location dépasse désormais les 1.000 € dans toutes les provinces wallonnes.

Loyer moyen par province :

Prix de location moyen Provinces wallonnes	2019	2020	2021	2022	2023	S1 2024	Evolution
Brabant wallon	936 €	962 €	975 €	1.017 €	1.084 €	1.094 €	0,92%
Luxembourg	666 €	682 €	702 €	740 €	778 €	800 €	2,83%
Namur	665 €	685 €	695 €	743 €	775 €	790 €	1,94%
Liège	640 €	652 €	681 €	714 €	741 €	762 €	2,83%
Hainaut	658 €	674 €	688 €	713 €	741 €	766 €	3,37%

Source : Federia avec le soutien de Korfine

Le prix médian s'élève quant à lui à 790 € tous types de biens confondus, soit une hausse de 5,3 %, en ligne avec 2023 (+5,6 %).