

A large blue triangle pointing upwards, with its base at the bottom and its apex at the top right. The text is written diagonally across the triangle.

**CAPTEUR LOGEMENT 2018**  
NAMUR BRUCE RENSON

# Rapport d'activité 2018

Capteur Logement - Namur

**Table des matières**

Diagnostic de départ & genèse du projet ..... 4

Description du projet ..... 5

Financement ..... 6

Plus-values attendues : ..... 7

*Diminution du coût pour la société:* ..... 7

*Bénéfices pour les usagers:* ..... 7

*Bénéfices pour les professionnels :* ..... 7

La phase opérationnelle (débutée en avril 2014) ..... 8

*L'engagement du Capteur Logement* ..... 8

*Le début du projet : les conditions d'une demande* ..... 8

*Démarcher les partenaires* ..... 9

*Immersion à l' AIS* ..... 9

Liste des partenaires membres du projet ..... 9

*Partenaires du Réseau Santé Namur (RSN)* ..... 9

*Partenaires du Relais Social Urbain Namurois (RSUN)* ..... 10

*Partenaires communs au RSN et au RSUN* ..... 10

*Demandes de logements* ..... 10

Méthodologie ..... 11

*Introduction de la demande* ..... 11

*Conditions pour bénéficier du projet* ..... 11

*Réactivation de la demande* ..... 11

*Première rencontre avec le candidat* ..... 13

*La prospection* ..... 13

*Objectifs qualitatifs* ..... 13

Difficultés rencontrées ..... 14

*Refus des logements proposés* ..... 14

*Perte de contact avec la réalité* ..... 15

*Le prix des loyers* ..... 15

*Les services sociaux* ..... 16

Attribution des logements ..... 16

*Critères des propriétaires* ..... 17

*Critères des locataires* ..... 17



Capteur Logement - Namur

*Synthèse des critères d'attribution* ..... 17

Missions dévolues au Capteur Logement ..... 18

Collaborations autour du projet ..... 20

*Collaboration avec le CPAS*..... 20

*Collaboration avec l' AIS*..... 20

*Projet « La Passerelle »* ..... 21

*Sociétés de logements sociaux* ..... 21

*Rencontres inter-capteurs de logement*..... 22

*Housing First Namur* ..... 22

Promotion du projet..... 23

*Site internet* ..... 23

*Dépliant* ..... 25

Résultats du projet ..... 27

*Objectifs fixés et résultats chiffrés pour 2018* ..... 27

*Données détaillées du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 décembre 2018* ..... 28

Perspectives 2019 ..... 30

Conclusion ..... 30



## Capteur Logement - Namur

### Diagnostic de départ & genèse du projet

Le projet de Captation de Logement a été initié via un groupe de travail (Comité de Fonction 5) au sein du Réseau Santé Namur (R.S.N), réseau d'implémentation de la réforme des soins en santé mentale.

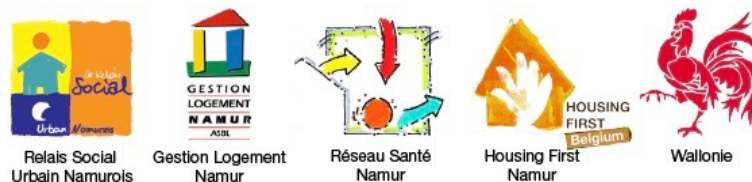
Ce comité de fonction 5 a pour mission de travailler la question du logement pour les patients issus du secteur psychiatrique. Les membres de ce groupe ont vite établi une liste de constats qui posaient difficultés quand on vise la réhabilitation des patients au sein de leur logement :

- Un manque de logements à loyer abordable avec un accompagnement psycho-social adapté ;
- Des bouchons à la sortie des institutions hospitalières par manque de solution de logement ;
- Des bouchons à l'entrée car engorgement au sein des institutions.

Ces constats avaient déjà été mis en évidence par le Relais Social Urbain Namurois concernant son public, les personnes en situation de grande précarité. En effet, à Namur, comme dans toutes les grandes villes belges, la question du logement est de plus en plus problématique. Non seulement le phénomène de manque de logement, à loyer abordable, se fait de plus en plus criant. Mais en outre, la difficulté d'accéder au logement en raison de différents freins (préjugés, garantie locative du CPAS, mauvaises expériences avec le public-cible, etc.) est manifeste.

Par-delà la question du logement, le Réseau Santé Namur et le Relais Social Urbain Namurois ont vite identifié qu'ils partageaient ensemble un grand nombre d'usagers/patients. En effet les problématiques de santé mentale et de précarité sont profondément liées quand on analyse les difficultés vécues par ces publics respectifs. Cela a d'ailleurs été mis en évidence dans plusieurs rapports d'experts :

- 30% des sans-abri vivant en rue rencontrent des troubles psychiatriques sévères ;
  - 72% des personnes qui font appel à un CPAS ou à une aide sociale générale connaissent un état de mal-être mental ;
- 58% d'entre elles souffrent d'une dépression légère ;



## Capteur Logement - Namur

- 36% ont déjà commis une tentative de suicide ;
  - 20% ont recours aux soins de santé mentale ;
- Plus localement, 80% des patients hospitalisés à l'Hôpital Neuropsychiatrique Saint-Martin s'avèrent être des allocataires sociaux ;

Ces chiffres démontrent donc sans équivoque le lien entre ces deux problématiques.

Persuadés que le logement constitue une réponse adaptée à la fois pour lutter contre la grande précarité mais également pour aider à la réhabilitation psycho-sociale de patients souffrant de troubles mentaux, le Relais Social Urbain Namurois et le Réseau Santé Namur ont décidé de s'unir afin de proposer une réponse commune. Très vite, l'agence immobilière sociale « Gestion Logement Namur » s'est jointe au projet afin que les trois secteurs au cœur de la problématique soient représentés : la santé, l'action sociale et le logement.

### Description du projet

Au vu du diagnostic mis en évidence ci-dessus, le Réseau Santé Namur, le Relais Social Urbain Namurois et Gestion Logement Namur proposent un projet dont la finalité est la suivante : assurer l'accès et le maintien dans le logement de personnes en situation de précarité et/ou souffrant de troubles de la santé mentale qui souhaitent accéder au logement sur base volontaire.

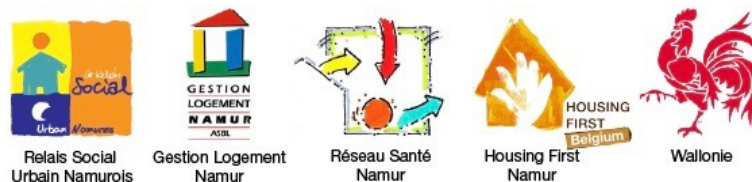
Cette idée de capteur logement avait préalablement été testée au Relais Social de Charleroi.

Ce projet vise à mobiliser des logements dans le parc privé et si possible public (logements sociaux, logements AIS) afin de les attribuer aux publics des partenaires des services du Réseau Santé et du Relais Social. Ces services partenaires assurent quant à eux l'accompagnement psycho-social nécessaire au maintien du bénéficiaire dans son logement et à sa réhabilitation psycho-sociale.

Concrètement, le Capteur Logement recherche les logements<sup>1</sup>, contacte les propriétaires, leur fixe rendez-vous et leur présente alors le projet, via une approche davantage orientée « marketing ». Il démystifie les inquiétudes concernant la garantie locative du CPAS et présente l'assurance que le locataire bénéficiera d'un accompagnement psycho-social régulier<sup>2</sup>, mais ne s'engage pas sur le loyer. Sa

<sup>1</sup> Dont il vérifie qu'ils sont en ordre de permis de location et ne sont pas frappés d'un arrêté d'insalubrité.

<sup>2</sup> Attention cependant que cet accompagnement est consenti, et non contraint. Ce qui veut dire également que le bénéficiaire peut demander à mettre fin à cet accompagnement à tout moment.



## Capteur Logement - Namur

présentation, son argumentation, sa capacité de persuasion permettent de faire tomber nombre de barrières et de préjugés.

Une fois le propriétaire d'accord de collaborer, une rencontre a lieu en présence du locataire, du Capteur Logement et si nécessaire, du travailleur psycho-médico-social de référence de l'institution qui a fait la demande de logement. Le propriétaire s'engage pour 1 an. L'accompagnateur gère éventuellement tout ce qui concerne l'aménagement du logement. En cas de litige, le Capteur Logement triangule.

A Namur, bon nombre d'institutions partenaires des deux réseaux se sont montrées preneuses à entrer dans le projet. Citons par exemple : les équipes mobiles Pléiade, le service « Action Logement » du CPAS et particulièrement le projet « bail accompagné », le service d'accompagnement Post-Hébergement, le Centre de Service Social,...

Naturellement, l'équilibre du projet repose sur un point essentiel : l'engagement de l'institution qui sollicite le logement à assurer l'accompagnement psycho-social.

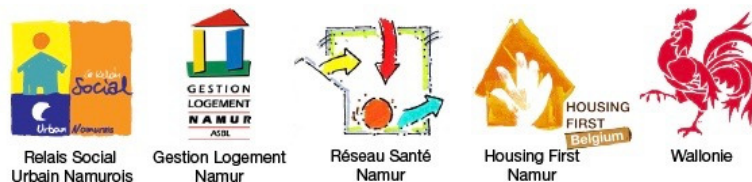
## Financement

En 2014, une demande de subvention facultative a été entrée auprès du Ministère Wallon de l'Action Sociale, de la Santé et de l'Egalité des Chances. Une subvention équivalente à 17.550€ a été octroyée d'une part par le Département de la Santé, d'autre part par le Département de l'Action Sociale, soit un total de 35.500€.

Depuis le 1er juillet 2015, ce projet bénéficie également de 7 points APE.

L'employeur et interlocuteur de la Wallonie est le Relais Social Urbain Namurois mais, il s'agit d'un projet partenarial dans lequel sont investis le Réseau Santé Namur et Gestion Logement Namur.

Depuis son lancement, le projet est passé de 35.500 € de subvention facultative à 25.000€ (financés uniquement par le Département Logement) et 7 points APE, avec intégration du Capteur Logement dans la convention Housing First. Ceci n'est pas sans poser des questions dans la mesure où les objectifs définis dans ladite convention sont spécifiques au Housing First et non aux missions du Capteur. Des contacts avec nos tutelles wallonnes ont été établis afin de mettre cet aspect en évidence.



## Capteur Logement - Namur

### Plus-values attendues :

#### *Diminution du coût pour la société:*

Diminution des coûts liés à l'accompagnement et l'encadrement des patients psychiatriques et des personnes précarisées (ex. : 1 mois à l'hôpital 4.000€, MSP 2.000€ et I.H.P. 1000€)

**L'engagement d'un Capteur Logement, c'est potentiellement un grand nombre de logements mobilisés.**

#### *Bénéfices pour les usagers:*

- Moins de sollicitations des services d'urgences médicales ou sociales ;
- Diminution du temps passé en hébergement / résidentiel ;
- Réduction des rechutes et prévention ;
- Inclusion sociale, autonomie, empowerment, déstigmatisation,... ;
- Rendre plus effectif le droit au logement.

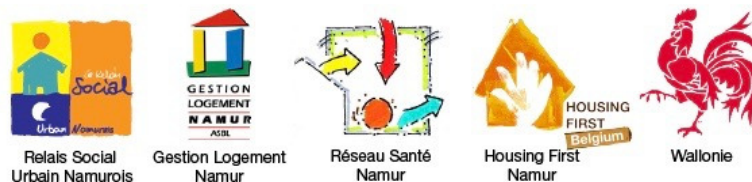
#### *Bénéfices pour les professionnels :*

- Facilitation des démarches d'accompagnement dans la recherche de logements pour les publics respectifs des deux réseaux
- Facilitation des liens entre les deux secteurs : social et santé mentale
- Le Capteur est un interlocuteur qui fluidifie les communications entre le propriétaire et le service accompagnateur

#### *Bénéfices pour les propriétaires :*

- Service accompagnateur qui établit des modalités de paiement automatique du loyer, planifie un accompagnement en lien avec ses fonctions mais aussi, spécifique au logement
- Peuvent, voire sont invités, à interpeller directement le Capteur dès qu'une difficulté se présente
- Peuvent se voir proposer la mise en gestion de leur bien à l' AIS
- Peuvent, sous certaines conditions, bénéficier du Win-Win-Win<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Contrat qui permet à un bénéficiaire du CPAS de demander à ce que le loyer soit directement prélevé de son Revenu d'intégration/ aide sociale équivalente, au départ du CPAS. Ce fonctionnement permet de rassurer certains propriétaires.





## Capteur Logement - Namur

### La phase opérationnelle (débutée en avril 2014)

#### *L'engagement du Capteur Logement*

Le Capteur Logement a été engagé le 24 avril 2014.

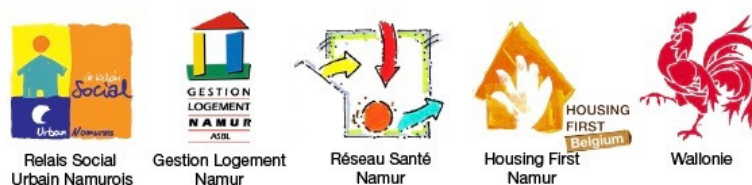
La personne engagée pour ce projet n'est pas assistant social. L'immobilier étant un secteur spécifique, le choix d'une personne expérimentée dans ce domaine et ayant un sens commercial était une priorité. En effet, le domaine immobilier nécessite une connaissance des règles en vigueur afin d'éviter les abus qui sont fréquents. Le Capteur Logement est diplômé en marketing et possède une expérience de plusieurs années en gestion de biens immobiliers. Cette expérience lui permet d'identifier les besoins du propriétaire et d'être en mesure de répondre à ses questions.

Comme dit plus haut, le Capteur Logement est engagé par le Relais Social Urbain Namurois mais travaille aussi pour les partenaires du Réseau Santé Namur et en partenariat avec Gestion Logement Namur. Il a été décidé d'un commun accord que le Capteur Logement Namurois serait établi dans les locaux d'Action Logement (CPAS de Namur), afin de travailler en cohérence avec les dispositifs existants. En effet, Action Logement travaille à faciliter l'accès à la recherche de logement, en répertoriant une série d'annonces de vacances immobilières à des prix abordables, en proposant des séances d'information sur le logement, des ateliers de recherche de logement ainsi que des ateliers « Bien Habiter » afin d'entretenir le logement et d'occuper le logement en « bon père de famille ». Cependant, en 2018, le Capteur Logement a dû quitter les locaux d'Action Logement, le CPAS manquant de place dans ses locaux, et il est venu rejoindre l'équipe de la coordination générale du Relais Social.

Enfin, chaque mois, un comité de suivi du projet est organisé. Y sont présents : le Capteur, le Coordinateur du Réseau Santé Namur, et la Coordinatrice du Relais Social Urbain Namurois. Cette rencontre est l'occasion de faire le point sur les mises en location et différentes opportunités rencontrées pendant le mois écoulé. C'est aussi un moment de réflexion sur les problématiques rencontrées et les orientations à donner au projet.

#### *Le début du projet : les conditions d'une demande*

Dans un premier temps, il a fallu se pencher sur la question des conditions à respecter pour qu'une association puisse introduire une demande de logement. Le point le plus important concernait certainement la fréquence et la durée de l'accompagnement psycho-social à domicile. Après plusieurs échanges avec les partenaires,





## Capteur Logement - Namur

l'accompagnement a été fixé à un minimum d'une visite par mois pendant les six mois suivant le début d'occupation du locataire dans son logement.

### *Démarcher les partenaires*

Le Capteur Logement a ensuite démarché les différents partenaires du Relais Social Urbain Namurois et du Réseau Santé Namur susceptibles d'être intéressés par le projet. Les partenaires rencontrés ont été très réceptifs au projet et aux conditions demandées. Leurs principales préoccupations étaient la fréquence et la durée de l'accompagnement. Depuis le début du projet en avril 2014, ce ne sont pas moins de 22 partenaires qui ont adhéré au projet. Cette adhésion s'est concrétisée par la signature d'une convention. En 2017 et en 2018, celles-ci ont été remaniées sur base des constats de terrain. A ce jour, 9 partenaires ont signé cette nouvelle convention<sup>4</sup>.

### *Immersion à l' AIS*

Durant les premières semaines du projet, le Capteur Logement s'est rendu dans différentes associations afin de mieux connaître la réalité du terrain. Des associations comme Pléiade et Une Main Tendue l'ont accueilli à cet effet. Une immersion de plusieurs jours a également eu lieu à l'Agence Immobilière Sociale de Namur, partenaire du projet. Plusieurs visites de biens ont eu lieu, ce qui a permis au Capteur Logement de se familiariser avec les conditions de mise en gestion d'un bien à l' AIS.

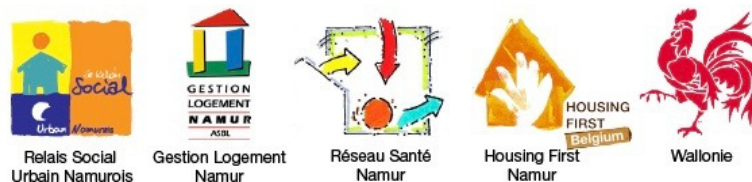
### Liste des partenaires membres du projet

Voici la liste des partenaires signataires de la première convention, et en surligné, ceux qui se sont déjà engagés sur base des nouvelles conventions établies :

#### *Partenaires du Réseau Santé Namur (RSN)*

Pléiade  
 IHP Psynergie  
 IHP L'Espoir  
 SRJ Clair Val  
 Hôpital du Beau-Vallon  
 MSP Saint-Martin  
 La Courte Echelle  
 La Charnière  
 L'Impromptu

<sup>4</sup> Cf. Annexe 1 : Formulaire de demande d'adhésion au projet.



## Capteur Logement - Namur

Vis-à-Vis

SRJ Reumonjoie

Equipes mobiles Estim (LG)

### Partenaires du Relais Social Urbain Namurois (RSUN)

Namur Entraide Sida

Une Main Tendue

Le Relais Santé

Housing First

### Partenaires communs au RSN et au RSUN

Phénix

Les Trois Portes

CNP Saint-Martin

Le Centre de Service Social de Namur

Le CPAS de Namur

La Province de Namur

La Ville de Namur

La Maison Médicale des Balances

Tous ces partenaires sont susceptibles d'introduire une demande<sup>5</sup> au Capteur Logement. Ils ont le choix d'effectuer eux-mêmes l'accompagnement ou de mandater une autre association pour cet accompagnement, tout en restant le garant de l'accompagnement.

### Demandes de logements

221 demandes ont été introduites depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2014, dont 15 pour l'année 2018. La majorité concerne des personnes vivant seules. 6 de ces demandes ont abouti à une mise en logement de la personne, tandis que les 9 autres demandes ont été clôturées avant qu'un logement soit trouvé.

### Délais d'attente avant de trouver un logement

On remarque que beaucoup d'associations font appel au projet comme la solution de la dernière chance. En effet, les candidats à la location ont en général longuement cherché un logement mais sans aucun résultat. La stigmatisation liée à leur situation

<sup>5</sup> Cf. Annexe 2 : Formulaire de demande de logement



## Capteur Logement - Namur

est très forte. En moyenne, les personnes relogées grâce au projet ont recherché un logement pendant plus d'un an, voire parfois pendant plusieurs années pour certains<sup>6</sup>.

### Méthodologie

#### *Introduction de la demande*

Désormais, le formulaire à compléter est disponible en ligne, sur le site [www.capteurlogement.be](http://www.capteurlogement.be). Cela permet d'une part d'avoir un formulaire qui est directement mis à jour en ligne lorsqu'une modification y est apportée et, d'autre part, d'éviter que des demandes soient incomplètes puisque la réponse à l'ensemble des cases du formulaire est obligatoire pour pouvoir envoyer la demande.

Toutefois, si le travailleur social ne dispose pas de toutes les informations nécessaires pour compléter la demande, le système informatique lui permet de sauvegarder la demande afin de ne pas perdre le bénéfice des données déjà introduites. Il pourra revenir quand il le souhaite, moyennant l'introduction du login et du mot de passe préalablement enregistrés.

#### *Conditions pour bénéficier du projet*

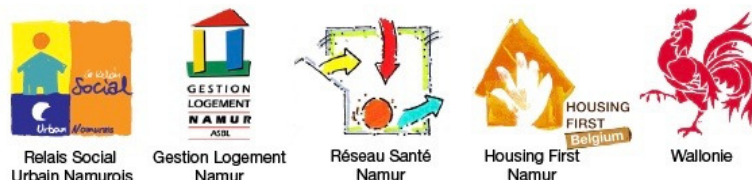
Les conditions d'accès au projet sont désormais affichées au début du formulaire, et font l'objet d'un accord de chacune des parties (institution ou candidat locataire). Par ailleurs, l'institution et le candidat ont la possibilité de ne pas être d'accord avec certaines conditions. Cela ne les empêchera pas de compléter et d'envoyer les données et le sujet pourra être abordé lors de la première rencontre avec le Capteur Logement.

#### *Réactivation de la demande*

C'est une nouvelle mesure prise en juin 2015 afin d'éviter les demandes dormantes. En effet, il était rare avant cette date que le Capteur Logement soit informé qu'une demande introduite quelques mois auparavant n'était plus d'actualité. Le cas typique est celui d'un candidat qui a trouvé un logement et dont l'accompagnateur oublie de transmettre l'information au Capteur.

Pour remédier à cela, le Capteur Logement dispose désormais d'un programme informatique lui permettant l'envoi d'e-mails automatiques en différé et dont la fréquence d'envoi est programmable.

<sup>6</sup> Statistique calculée uniquement en 2014



## Capteur Logement - Namur

Programmer pour : 2016-03-01 9:00

ou: 03/ 01/ 2016 09:00

Répétition :  aucune  quotidienne  hebdomadaire  mensuelle  annuelle

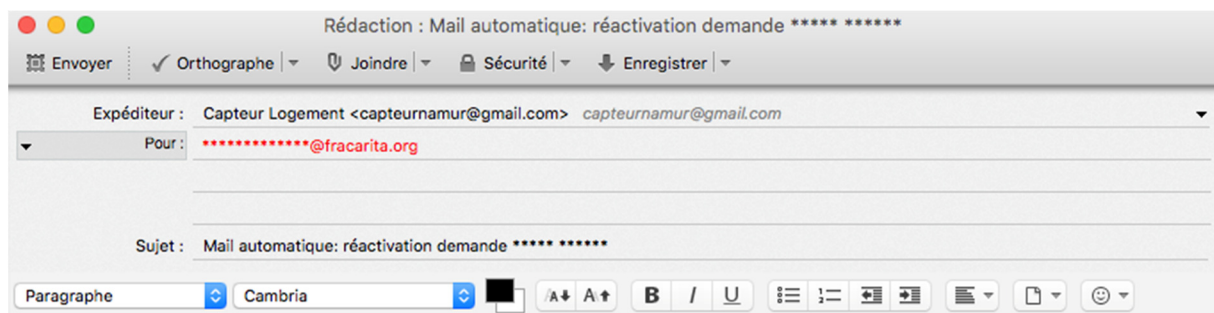
Chaque 2 mois  1er Mardi du mois

Programmer pour 1 mars 2016 9:00

Dans 15 minutes    Dans 30 minutes    Dans 2 heures

Placer en attente    Envoyer maintenant    Annuler

Désormais, dès qu'une nouvelle demande est reçue, le Capteur programme un e-mail qui sera envoyé automatiquement tous les deux mois avec le message suivant :



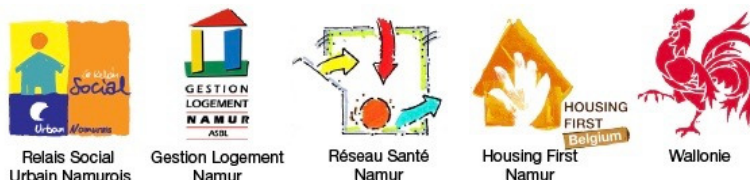
Bonjour,

Il y a quelques mois, vous aviez introduit une demande auprès du projet Capteur de Logement.

Il est important que cette demande soit réactivée par simple réponse à cet e-mail. Merci de notifier tout changement de statut de la personne ou de sa demande.

Cordialement,

De plus, depuis novembre 2016, ce message avertit également le travailleur social que la demande sera automatiquement classée si aucune réponse n'est donnée à ce mail dans les 15 jours. En effet, chaque introduction de demande représente un temps de travail estimé entre 30 et 45 minutes, aussi bien pour la personne qui introduit la demande que pour le Capteur Logement qui doit ensuite traiter l'information.



## Capteur Logement - Namur

### *Première rencontre avec le candidat*

Une première rencontre a lieu dans le bureau du Capteur Logement. Ce rendez-vous vise à présenter le projet, à en expliquer les conditions et tout ce que cela implique pour le candidat, notamment l'accompagnement à domicile. Ensuite, le Capteur explique concrètement comment il procède dans sa recherche et émet quelques recommandations, comme celle de poursuivre, en parallèle, la recherche de logement, ceci afin d'éviter que des candidats s'en remettent exclusivement au projet pour se reloger.

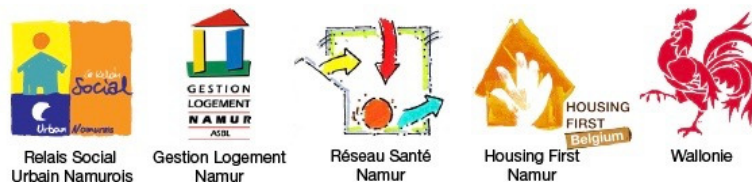
### *La prospection*

Au début du projet, le Capteur Logement se rendait seul à la visite d'un logement. Très vite, cette méthode a été remise en question. En effet, les propriétaires, bien que d'accord sur le principe, souhaitent toujours rencontrer le candidat. Cela implique de programmer une autre visite, en sachant que d'autres candidats sont également intéressés. Le simple fait de reporter la visite peut engendrer la perte du logement. Souvent, les visites sont collectives et le propriétaire a l'embarras du choix. Il faut également tenir compte que les propriétaires habitent parfois loin et souhaitent limiter les déplacements.

Pour ces raisons, la première visite se fait désormais directement avec un, ou même plusieurs candidats. En effet, afin de faire face à d'éventuels désistements, le Capteur Logement effectue, dans la mesure du possible, une visite avec plusieurs personnes, en espérant qu'au moins l'une d'entre elles souhaitera louer le bien. Cela permet de ne pas refaire à chaque fois une visite si refus il y a et donc de ne pas voir « filer » le logement dans les mains d'une autre personne.

### *Objectifs qualitatifs*

L'objectif principal était de limiter au maximum les problèmes potentiels liés à l'occupation d'un logement par le public fragile, d'une part par l'intervention des associations au domicile des bénéficiaires et d'autre part, par le rôle d'intermédiaire que joue le Capteur de Logement entre le propriétaire et le locataire. En effet, le Capteur ne se contente pas de trouver des logements, il est également l'interlocuteur privilégié du propriétaire pendant toute la durée du contrat de bail. Après quatre ans et demi d'existence, 12 contrats sur 87 ont fait l'objet d'une résiliation du bail de la part du propriétaire, 7 autres ayant quitté leur logement pour des raisons personnelles.



## Capteur Logement - Namur

### Difficultés rencontrées

#### *Refus des logements proposés*

Depuis le début du projet, beaucoup de candidats refusent des logements proposés par le Capteur Logement alors qu'une réelle possibilité de location était envisageable avec le propriétaire. Le projet a beau venir en aide à des personnes qui ont besoin d'un logement, qui parfois sont sous la menace d'une expulsion ou d'un préavis, certains candidats ont tout de même des critères précis dans la recherche de leur logement. Toute une série de facteurs peuvent entrer en considération : le prix bien sûr, l'état du bien, la superficie, le nombre de chambres, la situation géographique, l'accessibilité aux transports en communs, le nombre d'étages à monter, la présence ou non d'un jardin, etc.

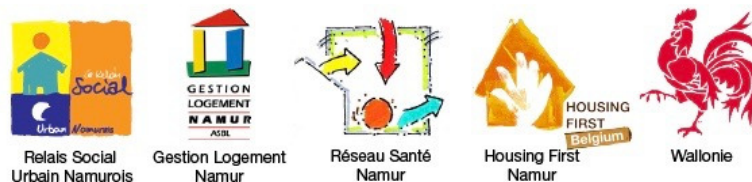
Le plus difficile reste de reloger des personnes qui ont actuellement un logement et qui le quitteront uniquement si on leur propose un bien plus confortable et répondant à des critères très spécifiques : un jardin, un balcon, une baignoire, un emplacement machine à laver, un garage, un arrêt de bus à proximité, etc.

Le Capteur Logement essaie dans la mesure du possible que les logements proposés correspondent aux critères des candidats, mais une série d'éléments peuvent changer la donne. Un exemple concret est celui d'une dame à qui le logement proposé correspondait à tous ses critères mais qui a refusé la location car sa fille ne pouvait mettre un lit de deux personnes dans sa chambre.

Le travail réalisé en amont par le Capteur Logement est souvent ardu et s'inscrit dans la durée. Lorsqu'un propriétaire accepte de collaborer avec le projet, il est mal venu de ne pas pouvoir lui trouver un locataire en raison du refus de ce dernier. Si refus il y a, le logement sera proposé à quelqu'un d'autre mais au vu des critères sélectifs des propriétaires et des critères spécifiques des candidats, faire correspondre l'offre à la demande reste un réel enjeu.

Dans d'autres cas, c'est tout simplement la personne elle-même qui n'est pas disposée à changer de logement alors qu'elle doit absolument le quitter. Dans ce cas, ces candidats refusent les logements sans motif concret, le deuil restant à faire par rapport au logement à quitter. Cela met en évidence l'importance de travailler la demande avec le candidat locataire, préalablement à l'introduction d'une demande au Capteur Logement. Ce travail d'analyse de la demande relève du service psycho-médicosocial partenaire qui accompagne le candidat.

C'est la raison pour laquelle il a été décidé en comité de suivi de limiter à maximum deux le nombre de refus non objectivés. Par exemple, l'absence d'un Bancontact/Mister Cash à proximité est considérée comme un refus non objectivé. Par contre, l'absence d'un ascenseur peut être considérée comme un refus objectivé si le candidat rencontre





## Capteur Logement - Namur

des problèmes de mobilité (ce type de critère est précisé dans le formulaire). L'objectif de ce cadre étant que le Capteur conserve sa crédibilité auprès des propriétaires. Cette nouvelle règle est expliquée à chaque candidat lors de la première rencontre avec le Capteur Logement et est également notée dans les conditions présentes dans la demande.

### *Perte de contact avec la réalité*

Notre public cible est un public fragilisé, accompagné par de services issus du secteur de l'action sociale et/ou de la santé mentale. Exercer une profession aussi concrète que l'immobilier, avec des personnes qui sont souvent ambivalentes, n'est pas quelque chose d'évident. Ce qui est d'actualité aujourd'hui pour une personne à reloger ne le sera peut-être plus demain. Un candidat peut par exemple communiquer toute une série de critères de recherche de logement avant de se raviser quelques jours plus tard, notamment au sujet du prix qu'il est disposé à octroyer pour son loyer. A fortiori que de nombreux candidats n'ont pas connaissance/conscience de la réalité du terrain en termes d'immobilier à Namur. Dans les demandes reçues, pas mal d'entre eux voudraient une grande superficie pour un petit prix. C'est donc aussi le rôle du Capteur Logement d'expliquer qu'il n'est malheureusement pas possible, en tout cas sur le marché privé, d'obtenir un appartement deux chambres présentant un loyer de 400 €.

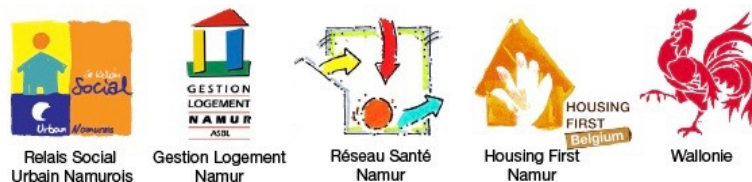
Tout cela renvoie à tout le travail de fond à faire pour ramener les candidats à une certaine réalité et également l'importance de la présence des accompagnateurs qui ont introduit la demande et qui en général connaissent bien la situation médicale et financière du candidat. Les contacts avec ces accompagnateurs sont donc réguliers.

### *Le prix des loyers*

L'autre facette de la réalité, c'est que les prix pratiqués sur le marché immobilier privé sont trop souvent inabordables pour notre public-cible. Voici les chiffres officiels du CPAS de Namur pour les recherches de logement effectués par Action Logement en 2018 (loyers hors charges) :

Studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	Maison
502 €	577 €	737 €	868 €	1115 €	1012 €

En comptant 100 € de charges, le loyer charges comprises atteint en moyenne un montant de 602 €, pour un studio dont les conditions laissent parfois à désirer. Une personne vivant seule et bénéficiant d'un revenu d'intégration sociale, c'est-à-dire 910.52 € par mois, ne dispose plus que de 308.52 € pour vivre. Il faut également prendre





## Capteur Logement - Namur

en considération que le CPAS est très réticent à donner son accord de principe lorsque le loyer dépasse 500€ charges comprises. Pour ces raisons, beaucoup de logements sont tout simplement inaccessibles pour ces personnes. Résoudre le problème du prix n'est pas tout car les logements les plus accessibles sont également les plus prisés. La demande dépassant l'offre, les propriétaires n'ont que l'embaras du choix et peuvent donc se permettre d'avoir une multitude de critères, notamment par rapport au type de revenu et de discriminer dans certains cas.

De plus, il manque cruellement de logements deux chambres abordables à Namur. Un loyer de 737 € hors charges comme l'indique la moyenne est bien souvent trop élevé pour une famille.

Plus que jamais, nous constatons sur le terrain la nécessité d'encadrer les loyers et de disposer d'agents pouvant assister à des visites de manière anonyme afin de vérifier qu'aucune discrimination n'est commise.

Ceci met aussi en évidence la nécessité pour le Capteur de négocier, lorsque c'est possible, les montants des loyers avec les propriétaires rencontrés.

### Les services sociaux

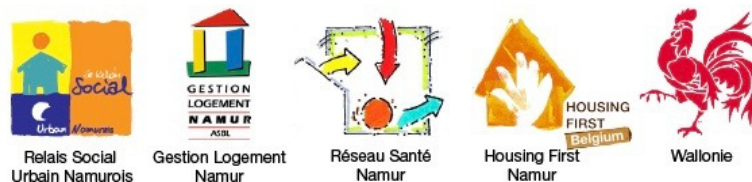
Rappelons d'emblée que le Capteur Logement n'est pas formé au travail psychosocial, d'où l'importance d'établir d'étroits partenariats avec les services envoyeurs. Ceux-ci peuvent se révéler être un levier important lorsqu'il s'agit d'entrer en contact avec un candidat. Ce volet communicationnel est à entretenir, voire à développer. Il est nécessaire en effet pour le Capteur d'être tenu informé d'éléments tels que des problèmes rencontrés dans le logement, des loyers impayés ou encore une décision prise au conseil du CPAS.

En parallèle, le Capteur doit faire face à des demandes irréalistes financièrement, introduites par des travailleurs sociaux tout aussi démunis face aux prix des loyers et aux maigres ressources financières des bénéficiaires potentiels. Il est évident que, s'il est important de pouvoir reloger sur le marché privé, celui-ci reste parfois hors d'atteinte pour le public le moins nanti... qui ne trouve pas pour autant une compensation dans une société publique, vu l'engorgement des demandes.

### Attribution des logements

Les demandes de logements introduites par les partenaires sont classées par date de réception, à condition qu'elles soient complètes.

Plusieurs facteurs peuvent intervenir dans la sélection des candidats :



## Capteur Logement - Namur

### *Critères des propriétaires*

Il faut garder à l'esprit que même les propriétaires ayant une certaine fibre sociale restent sélectifs et n'en ont pas moins toute une série d'exigences. Le Capteur Logement propose une série « d'options » de location telles que le mandat de gestion de loyer du CPAS ou l'intervention d'un administrateur de biens, et il n'est pas rare que des propriétaires décident de travailler uniquement avec l'une ou avec l'autre. Cela a donc clairement une influence sur le choix d'un ou plusieurs candidats à qui le logement sera proposé. La présence d'un animal est très souvent proscrite alors que beaucoup de candidats ont un animal de compagnie. Certains propriétaires acceptent les personnes ayant un revenu d'intégration mais refusent catégoriquement les garanties locatives du CPAS.

### *Critères des locataires*

Nous l'avons déjà abordé précédemment, les candidats ont aussi des critères, et ceux-ci peuvent s'avérer très spécifiques ... et non négociables.

### *Synthèse des critères d'attribution*

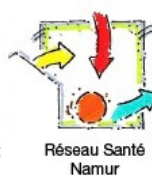
Nous pouvons résumer les différents critères d'attribution comme suit :

#### **1. Adéquation entre l'offre et la demande**

Le logement correspond-t-il aux souhaits du candidat ? Le propriétaire est-il prêt à satisfaire toutes les demandes ?

#### **2. Revenus du candidat**

S'assurer que le prix du loyer n'est pas trop élevé par rapport à son revenu pour éviter un cadeau empoisonné.



## Capteur Logement - Namur

### 3. Urgence de la demande

- Le demandeur est-il dans une situation nécessitant une intervention rapide ? (fin de contrat, expulsion, travaux, etc.)
- Un ou plusieurs enfants sont-ils concernés ?
- Y a-t-il des problèmes de santé objectivés ?

Certaines personnes se trouvant dans une situation d'urgence peuvent passer prioritaires par rapport à d'autres personnes qui ont un logement.

### 4. Ordre chronologique et réactualisation de la demande

Comme énoncé plus haut, c'est la date de réception de la demande qui est considérée (et ensuite, la nécessaire correspondance entre l'offre et la demande).

Il arrive aussi qu'un changement de situation du candidat locataire (logement trouvé, arrivée d'un enfant, travail) entraîne une modification ou la suppression de cette demande.

### 5. Répartition équitable entre les partenaires du projet

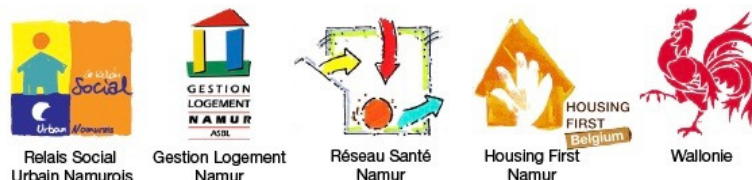
Le Capteur veille à ce qu'un partenaire ne soit pas plus ou moins privilégié qu'un autre.

Quoi qu'il en soit, à candidature égale, c'est bien évidemment la demande introduite en premier qui sera sélectionnée. Mais en général, il n'y a pas deux candidatures les mêmes.

## Missions dévolues au Capteur Logement

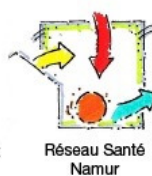
Voici un aperçu des différentes tâches assumées par le Capteur Logement :

- Prospection de biens immobiliers ;
- Rencontre avec le candidat locataire ;



## Capteur Logement - Namur

- Tâches administratives (réception des demandes, mise à jour des statistiques, améliorations des conventions utilisées, etc.) ;
- Visites des logements ;
- Expertise immobilière (prix du loyer, conformité du logement) ;
- Négociation avec les propriétaires (notamment du prix du loyer) ;
- Attribution des logements ;
- Lecture et signature des contrats et des états des lieux ;
- Constitution de la garantie locative sur un compte bloqué ;
- Autres démarches administratives (vérification de permis, signalement de logements insalubres, etc.) ;
- Enregistrement du bail ;
- Contacts et demande de documents avec les administrateurs de biens et assistants sociaux ;
- Gestion des relations avec les différents partenaires ;
- Maintien des bonnes relations avec le propriétaire ;
- Gestion et coordination des demandes de la part des locataires ;
- Contacts et rencontres avec chacun des nouveaux Capteurs Logement ;
- Participation à des colloques et réunions sur la thématique du logement ;
- Présentation du projet aux partenaires et lors de colloques dans d'autres villes ;
- Réalisation/actualisation d'un dépliant sur le projet ;
- Préparation des Comités de suivi et Comités d'accompagnement ;
- Participation aux réunions du comité de fonction 5 du Réseau Santé Namur, du Conseil Consultatif du Social (fraîchement renommé en « Plateforme Namuroise du Social ») et du Groupe Liaison Logement.



## Capteur Logement - Namur

### Collaborations autour du projet

#### Collaboration avec le CPAS

Une des forces de ce projet est sans nul doute la collaboration avec le CPAS de Namur. Premièrement, celui-ci a mis en place en janvier 2014 la possibilité pour un locataire émergeant au CPAS de lui confier la responsabilité de soustraire le montant du loyer et des charges sur son revenu d'intégration afin que le tout soit payé par le CPAS lui-même. De cette manière, ce montant ne transite jamais par le locataire qui n'a pas à s'occuper du virement. De plus, l'engagement du locataire vis-à-vis du CPAS est irrévocable. Cette initiative a bien entendu pour but de rassurer le propriétaire quant au virement du loyer chaque mois à la même date. Le CPAS fait également un effort supplémentaire en donnant la possibilité au propriétaire de bénéficier d'une garantie locative de trois mois au lieu des deux mois légaux. Ces garanties ont permis de convaincre certains propriétaires puisque 29 des contrats signés depuis le début du projet l'ont été dans le cadre de ce mandat de gestion.

#### Collaboration avec l'AIS

Le Capteur Logement travaille également en collaboration avec l'Agence Immobilière Sociale de Namur. Le partenariat consiste en la captation de logement pour le compte de l'AIS qui en retour autorise le Capteur Logement à placer les candidats figurant sur sa liste, à condition que ceux-ci soient inscrits à l'AIS. Ce partenariat vise à permettre d'une part à l'AIS d'augmenter son parc immobilier en gestion et d'autre part à lui garantir l'accompagnement des locataires puisque tous les locataires du projet de Capteur Logement sont accompagnés. De son côté, le projet bénéficie de logements à un prix plus démocratique pour ses candidats. C'est donc une optique win-win qui est envisagée entre l'AIS et le projet de Capteur Logement. En 2014, deux logements de trois chambres ont été mis en gestion, permettant de reloger sept personnes.

La principale difficulté réside dans le fait que le loyer proposé par l'AIS est nettement inférieur au prix du marché. Voici un tableau reprenant les prix moyens proposés en 2018 sur le marché immobilier privé<sup>7</sup> et les prix moyens proposés par l'AIS<sup>8</sup>.

	Studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres
Privé	502 €	577 €	737 €	868 €	1115 €
AIS	250 €	300 €	350 €	450 €	550 €
≠	42 %	43 %	48 %	43 %	33 %

<sup>7</sup> Rapport annuel 2017 d'Action logement – CPAS de Namur

<sup>8</sup> Brochure de présentation de l'AIS



## Capteur Logement - Namur

Les prix de l'AIS affichés dans ce tableau s'entendent en loyer brut. Il faut encore retirer les 15 % de frais de gestion pour obtenir le loyer net, soit le montant qui revient directement au propriétaire. On peut donc parler d'une diminution de moitié par rapport au marché privé.

De plus, les options proposées par le Capteur Logement peuvent présenter un caractère concurrentiel. En effet, il est difficile de convaincre un propriétaire de mettre son bien en gestion à l'AIS quand il est également possible d'obtenir la garantie du virement du loyer par mandat irrévocable du CPAS et ce, sans réduction de loyer telle que demandée par l'AIS.

Enfin, beaucoup de logements ne sont pas en ordre d'urbanisme à Namur, en raison de sous-divisions faites au sein de maisons unifamiliales ces dernières décennies, empêchant une mise en gestion à l'AIS avant qu'un permis de régularisation d'urbanisme ne soit octroyé.

### *Projet « La Passerelle »*

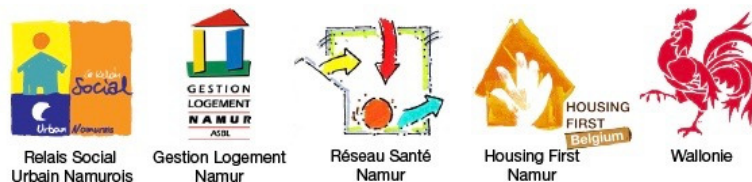
En 2014, nous avons également obtenu un accord de principe pour l'attribution de 20 logements pour le Projet de la Passerelle initié par Gérard Jacob. Ce projet vise à créer des logements, au départ envisagés au-dessus d'une rangée de garages situés à Jambes. Tous les logements seront mis en gestion à l'AIS et nous espérons que 6 d'entre eux puissent être destinés à des personnes en situation de grande précarité (dans l'optique « Housing first »). Suite à différentes difficultés liées à l'obtention du permis d'urbanisme, le projet pourrait finalement se développer du côté de Salzinnes.

### *Sociétés de logements sociaux*

Depuis 2014, 7 demandes de logements pour des raisons d'urgence ou de cohésion sociale ont été introduites auprès du Foyer namurois, société de logement de service public. Cette demande permet, selon certains critères, d'attribuer un logement à un bénéficiaire en dérogeant au système des points de priorité<sup>9</sup>. Grâce à cette possibilité, 7 personnes ont été relogées depuis le début du projet, dont une en 2017. L'accompagnement des locataires, proposé par notre projet, a certainement convaincu le Foyer namurois.

De plus, un travail de démarchage a été réalisé avec la coordination générale du RSUN auprès des différentes SLSP présentes sur le territoire, à savoir le Foyer Namurois, le Foyer Jambois, la Joie du foyer et les Logis Andennais. L'objectif est de pouvoir

<sup>9</sup> <http://www.uvcw.be/actualites/2,129,1,0,4601.htm>





## Capteur Logement - Namur

également déroger aux critères d'attribution afin de permettre aux candidats Housing First d'accéder à un logement. Cette collaboration s'est concrétisée en 2016 et a permis de reloger 11 personnes en situation de grande précarité, dont 6 en 2018. Avec le Foyer Namurois, c'est une mise à disposition dans le cadre de l'article 132<sup>10</sup> qui a été opérée avec le RSUN et à destination du Housing First. L'idée est d'ensuite pouvoir passer à un bail glissant.

### *Rencontres inter-capteurs de logement*

Plusieurs rencontres entre les différents Capteurs Logement ont eu lieu depuis le lancement du projet et se poursuivent. En prenant un peu d'avance sur le prochain rapport, ils ont œuvré ensemble à la présentation des différents projets de Capteurs wallons lors d'un colloque dédié aux relais sociaux, organisé par la Wallonie et ayant pour vocation de sensibiliser les mandataires régionaux.

### *Housing First Namur*

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2015, le Capteur Logement collabore avec le projet Housing First qui vise à reloger les personnes les plus précarisées.

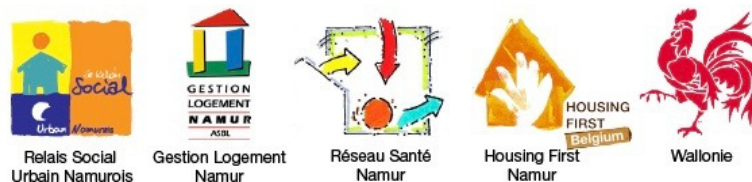
En effet, l'accès au logement, et encore plus le maintien dans celui-ci, ne se concrétise que trop rarement pour les personnes ayant un long parcours de rue et souffrant de troubles mentaux et/ou d'assuétudes.

Partant de ce constat, il a été décidé au départ du Relais Social Urbain Namurois et des Equipes Mobiles de Rue (Namur Entraide Sida, Relais Santé, Salamandre, Travailleurs Sociaux de Proximité), d'implémenter le modèle Housing First à Namur.

Ce choix n'est pas neutre : les travailleurs de terrain capitalisent déjà de multiples expertises, tant théoriques que pratiques et connaissent la plupart des personnes qui pourraient bénéficier d'un accompagnement intensif et orienté vers le rétablissement que propose le « Housing First ».

Par ce biais, l'équipe tente de trouver une réponse structurelle et durable à travers la mise en logement inconditionnelle de personnes qui ne trouvent plus aucune solution institutionnelle.

<sup>10</sup> <https://wallex.wallonie.be/index.php?doc=6086>





## Capteur Logement - Namur

L'équipe est constituée de 4 ETP avec les fonctions suivantes (définies au 31.12.2018):

- Un coordinateur (à mi-temps),
- une éducatrice (temps plein),
- une psychologue (à mi-temps),
- deux assistants sociaux (un temps plein et un mi-temps),
- un infirmier (à mi-temps).

Cela permet d'offrir un accompagnement intensif, adapté et pluridisciplinaire. L'équipe travaille selon les besoins de la personne dans chacune des dimensions pour lesquelles elle souhaite être accompagnée (recherche et entretien du logement, réalisation de démarches psycho-socio-éducatives, remise en ordre administrative, recréation de liens sociaux, etc.).

Ce travail s'effectue avec le reste du réseau Namurois : CPAS, Ville, restaurants sociaux et services d'accueil de jour, secteur de la santé mentale, etc. Sans oublier bien-sûr les partenaires publics « logement » que sont l'Agence Immobilière Sociale (AIS) GLN et les Sociétés de Logement de Service Public (SLSP) Namuroises et Andennaise.

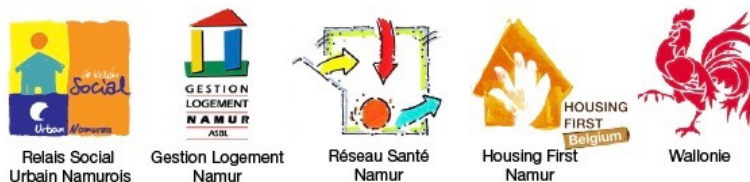
Le Capteur Logement assure principalement deux missions dans ce projet :

- Effectuer l'intermédiaire entre les propriétaires (publics et privés) et l'équipe d'accompagnement, permettant à cette dernière de se concentrer sur l'accompagnement ;
- Mettre à disposition des logements captés, ce qui s'avère particulièrement compliqué, eu égard aux préjugés encore plus marqués par rapport aux sans-abri de longue durée.

## Promotion du projet

### Site internet

Le site Capteur Logement sert principalement de relais après une rencontre avec un propriétaire. A noter que le choix du nom de domaine ne fait volontairement aucune référence au projet de Namur afin qu'à terme, tous les relais sociaux puissent bénéficier de cette plateforme. Les propriétaires, partout en Wallonie, pourront effectivement choisir leur ville dans le menu afin d'être redirigés vers le Capteur de leur région, les différents projets ayant chacun leurs spécificités.



Capteur Logement - Namur

Capteur de Logement Namur

Accueil Le projet ▾ Les partenaires Presse Contact Formulaire 🔍

Favoriser l'accès au logement pour les publics fragilisés

En savoir plus

Capteur de Logement Namur

Accueil Le projet ▾ Les partenaires Presse Contact Formulaire 🔍

Reportages Canal C



Presse écrite

Article L'Avenir du 9 décembre 2014

Article L'Avenir du 25 novembre 2015



## Capteur Logement - Namur

### Dépliant

Le triptyque du projet a été réalisé en 2015 et imprimé en 2000 exemplaires. Il permet de laisser toute l'information nécessaire aux propriétaires rencontrés. De plus, le Capteur Logement a obtenu du SPF finances de pouvoir placer un présentoir contenant cette brochure au bureau d'enregistrement des baux (voir photo ci-dessous). En effet, l'enregistrement d'un bail étant obligatoire, des dizaines de propriétaires et autres agents immobiliers fréquentent ce lieu quotidiennement. Le délai d'attente pour l'enregistrement d'un bail variant de 15 à 30 minutes, on peut espérer que ces prospects prendront la peine de consulter la brochure et d'éventuellement la reprendre. Le potentiel est donc très important.

D'autres lieux fréquentés par les propriétaires sont à l'étude, tel que le tribunal de Justice de Paix, les études notariales et la maison des notaires.

Par ailleurs, il est prévu que courant de l'année prochaine, le dépliant soit retravaillé.

**Le projet Capteur de Logement travaille également en collaboration avec :**

**L'Agence immobilière sociale**

En confiant la gestion de votre bien à Gestion Logement Namur vous aurez la garantie :

- > du paiement régulier du loyer (même en cas de non-paiement du locataire ou de vide locatif)
- > du respect de l'état des lieux et l'exécution des travaux d'entretien incombant aux locataires

**L'agence :**

- > réalise la rédaction des baux et d'états des lieux, leur enregistrement
- > veille à la constitution d'un contrat d'assurance incendie pour les locataires
- > met en place une accompagnement visant à la (ré)insertion des locataires, en collaboration avec des partenaires sociaux

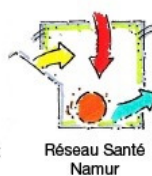
Le montant des loyers est fixé en concertation avec le propriétaire. Il restera cependant inférieur à celui du marché locatif privé.

**En contrepartie, le propriétaire peut bénéficier :**

- > d'une exonération du précompte immobilier pour les personnes physiques
- > d'un prêt à taux réduit par le Fonds du Logement de Wallonie ou le Bureau Economique de la Province pour la réalisation de travaux

**Contact**  
0483/32 33 39  
capteurlogement.be  
namur@capteurlogement.be

**Devenez propriétaire solidaire !**





## Capteur Logement - Namur



### Le projet :

En place à Namur depuis 2014, le projet Capteur de Logement vise à favoriser l'accès au logement pour des personnes fragilisées.

### Votre avantage :

- > Une personne expérimentée en immobilier, à l'écoute du propriétaire et du locataire
- > Un accompagnement systématique des locataires à domicile
- > Des possibilités de garanties pour le paiement du loyer
- > Un rôle d'intermédiaire entre propriétaire et locataire à tout moment du bail
- > Un service gratuit pour le propriétaire et le locataire

### Les initiateurs du projet :

#### Le Relais Social Urbain Namurois

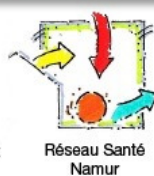
Le Relais social est un réseau d'institutions publiques et privées qui développe un dispositif de lutte contre l'exclusion sociale. Sa mission principale est d'installer les conditions qui permettront la coordination des services publics et privés chargés d'articuler accueil, écoute, assistance, orientation, accompagnement et insertion des personnes en grande précarité.

#### Le Réseau Santé Namur

Le Réseau Santé Namur rassemble des acteurs issus de secteurs différents qui, tous, de manière directe ou indirecte, participent au rétablissement de personnes vivant avec un trouble de santé mentale (soins ambulatoires, secteur social, réhabilitation, réinsertion socio-professionnelle, formation, activités thérapeutiques de jour, soins hospitaliers, logement, hébergement,...) et souhaitent améliorer leurs synergies de collaboration.



Un aperçu du dépliant au bureau d'enregistrement des baux à Namur :



## Capteur Logement - Namur

## Résultats du projet

## Objectifs fixés et résultats chiffrés pour 2018

Jan	Fév	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept	Oct	Nov	Déc
1	0	1	1	0	0	1	0	1	1	0	0

Au total, en 2018, ce sont 6 logements qui ont été captés, et 6 personnes qui ont été relogées.

A titre d'information, voici les différents chiffres des années précédentes

- En 2014, de juillet à décembre, 14 logements captés
- En 2015, 35 logements captés
- En 2016, 19 logements captés
- En 2017, 20 logements captés.

Le peu de remise en logement en 2018 s'explique à nouveau par l'absence prolongée du Capteur Logement (en janvier 2018, et à partir octobre 2018), mais aussi par le fait que les conventions ont fait l'objet d'un travail de fond conséquent, visant à consolider les avantages apportés aux propriétaires, mais aussi aux bénéficiaires en balisant davantage l'accompagnement avant l'entrée en logement, pendant l'occupation de celui-ci, mais aussi en cas de sortie du logement.

Pendant la période de transition, les entrées en logement ont été mises entre parenthèse, jusqu'à la réception des premières conventions signées.

Etant donné que l'agent engagé au sein du projet a de nouveau été absent dès octobre, il aura fallu attendre avril 2019 pour permettre au projet de retrouver du dynamisme sur le terrain. Depuis lors, 7 logements ont été captés et 13 personnes relogées. On peut sentir que le projet prend un nouveau souffle

## Action Logement

Lorsque le Capteur dispose de logements pour lesquels il n'a pas de demande correspondante, il prend contact avec le service Action Logement pour lui faire part de la disponibilité du logement, et inversement. Ces deux services, bien qu'ayant chacun leurs spécificités, se recoupent dans certaines zones d'action. Une réflexion sur des modalités de rapprochement de ces deux projets était en cours, et a été suspendue le temps de retrouver un agent pour reprendre les rênes du projet. Un travail de synergie entre projets de relogement et d'accompagnement sera également remis à l'agenda en 2019 et 2020



## Capteur Logement - Namur

## Housing First

En ce qui concerne les logements destinés aux candidats du projet Housing First, il s'agit principalement de partenariats instaurés avec nos partenaires publics.

En voici le tableau récapitulatif :

Partenaires	Contrats en 2015	Contrats en 2016	Contrats en 2017	Contrats en 2018
Patrimoine CPAS	2	2	1	2
Gestion Logement Namur (AIS)	2	1	0	0
Le Foyer Namurois	1	1	3	0
Le Foyer Jambois	-	2	1	0
La Joie du Foyer	-	1	1	0
Les Logis Andennais	-	-	1	1
Logements privés	2	0	3	2
Régie Foncière Ville de Namur	-			0
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>5</b>

⇒ Au total, ce sont personnes en situation de précarité et/ou ayant des problèmes de santé mentale qui ont été relogées sur l'ensemble de l'année 2018.

*Données détaillées du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 décembre 2018*

- 15 demandes introduites
- 6 contrats signés (Housing First compris), pour des personnes seules
- 7 personnes relogées dont 0 enfants
- Types de revenus des personnes relogées (hors Housing First) :
  - 4 → CPAS
  - 2 → Personne handicapée



## Capteur Logement - Namur

- **Types de garantie financière (hors Housing First):**
  - 4 → Mandat de gestion de loyer du CPAS de Namur
  - 2 → Administrateur de biens
  
- **Moyenne d'âge des personnes relogées : 39 ans**
  - Le plus jeune → 26 ans
  - Le plus âgé → 53 ans
  
- **Sexe des personnes relogées (hors enfants) par statut:**
  - 4 hommes vivant seuls
  - 1 femme vivant seule
  - 1 couple hétérosexuel
  
- **Provenance des locataires**
  - 3 → Sans-abri
  - 3 → Logements
  - 1 → Hôpital psychiatrique





## Capteur Logement - Namur

### Perspectives 2019

En avril 2019, une capteuse intérimaire a été engagée.

Cela a permis de relancer les collaborations, et de nouvelles demandes ont été introduites.

En 2 mois, 16 demandes ont été introduites.

7 logements captés

13 personnes relogées

Ce sont toujours les logements « solos » qui continuent à faire défaut. Outre la concurrence des étudiants, on note des loyers supérieurs aux budgets des demandeurs.

Par ailleurs, on constate l'émergence d'un nouveau type de demandes, celles de familles nombreuses.

Toutes proviennent de regroupements familiaux.

C'est donc un nouveau défi qui attend la capteuse logement qui sera engagée dès le 1<sup>er</sup> juillet.

### Conclusion

L'année 2018 aura sans conteste été une année charnière pour le projet Capteur Logement à Namur, notamment avec la révision des conventions partenariales. Si le modèle de fonctionnement mis en place lors de l'arrivée du projet dans la capitale a permis de reloger 119 personnes au total, il s'est avéré dès la fin de l'année 2016 que ce ne serait pas soutenable à long terme pour un seul et même employé au service du projet et que nous risquions de perdre en crédibilité auprès des propriétaires.

Qu'à cela ne tienne, les limites du projet ont au moins eu le mérite de relancer le débat avec les partenaires du réseau qui ont conscientisé les obstacles et la nécessité d'implication de leurs services. Les nombreuses réunions organisées tout au long de l'année 2017 ont débouché, en 2018, sur un renforcement de notre collaboration et sur la mise en place de balises afin de renforcer les garanties du projet dans sa concrétisation sur le terrain.

De plus, la possibilité de voir un jour les services logements se réunir au sein d'une même coupole est une perspective certes encore lointaine mais qui redonne l'espoir de rationaliser un jour nos efforts et d'éviter toute concurrence entre les différents services. Le Relais Social Urbain Namurois, l'ASBL les Trois Portes ainsi que le CPAS de Namur ont commencé à se pencher sur la question et des rencontres ont d'ores et déjà eu lieu.

Gageons dès lors que l'année qui se profile inscrira le projet dans une nouvelle dynamique qui lui apportera qualité, sérénité et longévité.

