

Rapport final de recherche

CELLULE CAPTEUR DE LOGEMENTS

Pour le secteur de l'aide
aux personnes sans-abri

Cellule Capteur de Logements - Ilot ASBL

avril 2015

Table des matières

1. PREAMBULE.....	4
a. Les origines de la recherche-action « Capteur de Logements »	4
b. Les objectifs de la recherche-action.....	4
c. De la recherche-action au projet pilote	5
2. La recherche-action « Capteur de Logements »	6
a. Constats.....	6
b. Contexte	7
• La problématique du manque de logements	7
• La saturation des services existants	8
• Le désengorgement des structures d'accueil et d'hébergement d'urgence	9
c. Les caractéristiques du modèle « Capteur de Logements »	10
• Objectif principal	10
• Les deux piliers du modèle	10
• Le public cible du modèle.....	11
• Politiques dirigées vers le logement.....	11
d. Partenaires et résultats des rencontres	12
• Cartographie des services rencontrés	13
• Types d'actions en matière de logement	13
e. Les différents modèles Capteurs de logements étudiés	14
• Le Capteur de La Louvière	14
• Le Capteur de Charleroi.....	15
• La Capteur de Namur	15
3. Résultats de la recherche-action : « Cellule Capteur de Logements Bruxelles »	16
a. Les objectifs de la cellule.....	16
b. Le fonctionnement de la cellule	17
c. Types de solutions	19
d. Les missions de la cellule.....	20
• Capter et offrir du logement	20
• Assurer la médiation entre les différentes parties prenantes	20
• Evaluer la stabilisation en logement	21
• Animer le réseau des partenaires impliqués dans le projet.....	21
• Adresser des recommandations.....	21
e. Formules d'accompagnement	21

• Les services d'accompagnement à domicile	22
• Les services proposant un suivi post-hébergement.....	23
• Les services de travailleurs de rue proposant un "soutien au logement" pour les personnes vivant en rue.....	23
f. Les garanties proposées aux propriétaires	24
g. Les partenaires du projet et les organes de décision.....	24
4. Conclusions.....	25
5. ANNEXE.....	27
a. Formulaire de candidature logement	27

1. PREAMBULE

a. Les origines de la recherche-action « Capteur de Logements »

Le présent projet est le résultat d'une volonté commune au sein du secteur de l'aide aux personnes sans abri de replacer l'**accès à un logement durable** au centre des priorités. Un premier projet intitulé « objectif un chez-soi » a été remis par plusieurs associations¹ dans le cadre de l'hiver 2013-2014. Il avait pour objectif de répondre aux besoins et aux attentes de différents publics en développant des solutions d'insertion à long terme dans la société. Ce projet n'a pas reçu de financement escompté mais cela n'a pas découragé les associations de continuer à réfléchir ensemble à la problématique du manque de logement pour leur public et aux moyens à mettre en œuvre pour le combler un maximum. Le présent projet est le résultat de ce travail et s'inscrit dans la continuité « d'objectif un chez-soi ». Toutefois, les associations qui le portent ont voulu repartir d'une page blanche pour construire un projet ayant le plus d'atouts possibles pour mener à des solutions concrètes de logement.

Grâce à un financement de la Commission Communautaire Commune de Bruxelles-Capitale (COCOM), dans le cadre du projet Hiver 86.400², l'ASBL L'ILOT a pu engager deux travailleurs à temps partiel pour effectuer la recherche-action Capteur de Logements Bruxelles. Du 24 novembre au 31 mars, ils ont ainsi pu mener à bien une **recherche-action** sur les différents modèles possibles pour capter efficacement des logements à Bruxelles. Ce travail a permis de mettre en place un modèle « Capteur de logements » adapté à notre Région ainsi que de mobiliser un réseau d'acteurs issus de différents acteurs pour relever le défi de développer des solutions de logement pour les sans-abri/logis et un accompagnement adapté pour les personnes qui en ont besoin. Ce modèle est directement inspiré par des expériences similaires réussies dans plusieurs villes belges (essentiellement wallonnes) et étrangères. Pionnière du projet Capteur de Logements en Belgique, la ville de Charleroi a adopté le modèle capteur depuis 3 ans. D'autres villes wallonnes³ ont depuis lors suivi ce modèle en l'adaptant à leurs spécificités.

b. Les objectifs de la recherche-action

La recherche-action avait comme objectif principal de co-construire avec les partenaires du projet un **concept de Cellule Capteur de Logements** pour la Région Bruxelles-Capitale permettant de développer, à terme, un portefeuille de logements (privés et/ou publics) mis en location à une population de personnes fragilisées et sans abri/logis. Aux côtés des services appartenant aux secteurs de l'aide aux personnes sans abri et de l'aide au logement, une

¹ Accueil Monfort, A.M.A, Cellule d'appui SMES-B, Centre Ariane, Diogènes, Fami-Home, Ilot 160, Les Foyers d'accueil, Les Petits Riens, SAcADO, Source et Un Toi à Soi.

² Le projet pilote « Hiver 86.400 » propose l'ajout d'un volet d'accompagnement de jour au dispositif hivernal mis en place par la Commission communautaire commune

³ Namur, Tournai, Liège et La Louvière

nouvelle cellule Capteur de Logements a tout son sens pour répondre au défi de lutter contre le développement du sans-abrisme et de l'exclusion au logement en Région bruxelloise. Le projet a été très bien accueilli au sein et en dehors du secteur et les apports de différents types d'acteurs le rendent à la fois réaliste et ambitieux.

Pour ce faire, la cellule a travaillé sur les aspects suivants :

- Analyse comparative des projets existants en Belgique et à l'étranger ;
- Analyse de la viabilité du service « Capteur de Logements » en Région de Bruxelles-Capitale, en identifiant notamment les forces et les faiblesses, les opportunités et les menaces de celui-ci et en envisageant les aspects budgétaires liés à la mise en place de ce nouveau service;
- Mise sur pied d'un réseau de partenaires de ce nouveau service dans les secteurs du logement (privé et/ou public), de l'aide sociale et de l'aide aux personnes sans-abri ;
- Evaluation des moyens nécessaires pour assurer la viabilité d'un service « Capteur de Logements » pour les personnes sans abri en Région de Bruxelles-Capitale.

c. De la recherche-action au projet pilote

Durant la phase de recherche-action, les différents partenaires ont soutenu le projet et c'est l'ASBL L'ILOT qui l'a initié et s'est chargée de le porter. Il est prévu que L'ILOT continue à jouer ce rôle dans la deuxième phase du projet.

Dans la première partie de ce rapport nous présenterons **la recherche-action** en détails. Elle sera introduite par les constats qui ont poussé les partenaires de ce projet à demander un financement pour initier la constitution d'une cellule « Capteur de Logements » à Bruxelles. Ensuite, nous expliquerons les deux fondements du modèle « Capteur de Logements ». Enfin nous parlerons des rencontres qui ont été menées dans le cadre de la recherche-action et des informations qu'elles nous ont permis de récolter. La recherche-action a d'emblée été vue comme une étape indispensable pour la mise sur pied d'une cellule Capteur de Logements à Bruxelles mais également comme devant impérativement être suivie d'une phase de test du modèle élaboré. En effet, les besoins des personnes sans-abri/logis auxquelles les associations impliquées dans ce projet s'adressent sont au centre de leurs préoccupations et consacrer des moyens humains et financiers dans un projet qui ne débouche pas sur des réponses concrètes n'a donc jamais été envisagé.

La seconde partie de ce rapport présentera **la « Cellule Capteur de Logements Bruxelles »** issue des recommandations de la recherche-action. Les objectifs de la cellule, son fonctionnement ainsi que le type de solutions de logement qui seront développées seront tout d'abord explicités. Ensuite, les différentes missions de la cellule et l'accompagnement au logement qu'il s'agit de déployer pour maximiser les chances de maintien à long terme du public pour qui des solutions logement auront été trouvées seront détaillées. Enfin, nous feront le point sur les garanties que la cellule et ses partenaires pourront donner aux propriétaires ainsi que sur l'organe de décision du projet et son réseau de partenaires.

Pour la troisième phase du projet, une fois la cellule mise en place et après l'évaluation de ses résultats durant 10 mois de fonctionnement, la forme juridique à privilégier pour la cellule devra être déterminée par une analyse approfondie des différentes possibilités, y compris celle de créer une nouvelle Agence Immobilière Sociale.

2. La recherche-action « Capteur de Logements »

a. Constats

Il n'y a pas de "**profils types**" de personnes sans abri/logis et ces personnes n'ont pas de "**parcours types**". Il s'agit de personnes jeunes, âgées, isolées, de couples, de familles ou des femmes/hommes avec enfant(s) qui se retrouvent sans logement à un moment de leur existence. Certaines pourront rebondir rapidement si elles trouvent l'aide dont elles ont besoin et d'autres resteront plus longtemps dans une situation précaire.

Pour aider les personnes qui sont sans logement ou mal logées dans leurs recherches d'un logement financièrement abordable, de nombreux acteurs se mobilisent. Ceux-ci développent des services diversifiés et complémentaires : l'offre de logements sociaux, l'offre de logements gérés par des Agences Immobilières Sociales avec accompagnement, l'offre de logements de transit, l'accompagnement dans le logement, etc. Une situation n'est pas l'autre et chaque service a développé ses propres spécificités pour répondre au mieux aux besoins de ses publics. Malgré toutes ces actions, un large consensus se dégage pour affirmer que les services actuels sont saturés et ne peuvent répondre à l'ensemble des demandes. Le dernier dénombrement⁴ du nombre de personnes sans abri/logis à Bruxelles effectué par le Centre d'appui au secteur bruxellois de l'aide aux personnes sans-abri, la Strada, indique qu'il y a 2603 personnes sans abri/logis sur le territoire de notre région. Pour venir en aide à ces nombreuses personnes, il convient à la fois de renforcer les services existants et de développer de nouvelles réponses plus adaptées à certains types de demandes (notamment en ce qui concerne la recherche d'un logement).

Malgré la diversité des actions mises en place, les constats suivant doivent être tirés:

- Le taux de risque de pauvreté ou d'exclusion sociale se situe en région Bruxelloise autour de 41,2 %. Approximativement, un tiers des Bruxellois et des Bruxelloises (32,5%) vivent avec un revenu inférieur au seuil de risque de pauvreté⁵;
- Le nombre de personnes sans abri est en constante augmentation⁶;

⁴ La Strada ASBL, Centre d'appui au secteur bruxellois de l'aide aux personnes sans-abri, *Personnes sans-abri et mal logées en RBC. Dénombrement du 6 novembre 2014*, Bruxelles, 2015

⁵ Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale (2014), *Baromètre social 2014*, Bruxelles: commission communautaire commune, pp. 13 et 14

⁶ La Strada ASBL, Centre d'appui au secteur bruxellois de l'aide aux personnes sans-abri, *Personnes sans-abri et mal-logées en RBC, Dénombrement du 6 novembre 2014*, Bruxelles, 2015

- L'accès ou le maintien au logement est le frein principal pour une réinsertion sociale de long terme;
- Les services du secteur sont saturés et demandent des moyens supplémentaires;
- Un nombre certes limité mais grandissant de personnes "tournent" dans le secteur et ne parviennent pas à sortir de l'« errance ».
- Les moyens financiers sont alloués de façon prioritaire aux dispositifs d'urgence et à une politique dictée par les températures alors que de nombreux acteurs du secteur expriment leur volonté de tendre vers d'autres priorités.

b. Contexte

- **La problématique du manque de logements**

Pour la Fédération Européenne des Associations Nationales Travaillant avec les Sans Abri, **le logement et les politiques en la matière sont l'une des principales causes d'exclusion liée au logement**. Selon la FEANTSA les 5 problématiques structurelles clés qui sont susceptibles de conduire à l'exclusion liée au logement sont les suivantes:

- a) le caractère inabordable – à l'achat ou à la location – du logement;
- b) la pénurie de logements – sociaux et privés – disponibles et adaptés;
- c) la piètre qualité du logement – dont l'occupation est porteuse, voire constitutive, d'exclusion liée au logement;
- d) le logement surpeuplé – qui peut lui aussi déjà constituer une forme d'exclusion liée au logement et touche particulièrement les populations immigrées et les familles avec enfants;
- e) les expulsions – qui peuvent aussi bien révéler des difficultés invisibles jusque-là que déclencher de nouveaux problèmes.

Ainsi, s'il existe de nombreux facteurs d'exclusion liée au logement, "*celui de la pénurie de logements abordables les transcende*"⁷. A Bruxelles, de nombreuses personnes souhaitent trouver un "chez-soi" mais sont confrontées au **manque de logements** qui leur sont accessibles. La crise du logement touche ainsi une part toujours croissante de Bruxelloises et de Bruxellois aux profils et aux parcours de vie très différents et plonge chaque jour de nouvelles personnes dans une grande précarité.

Dans le parc locatif privé, les logements à louer à un prix abordable sont de plus en plus rares. Dans son rapport sur l'état de la pauvreté à Bruxelles, l'Observatoire de la Santé et du Social note que pour les bénéficiaires du RIS (revenu d'intégration sociale) "vivre dans un logement issu du marché locatif privé implique de consacrer une part particulièrement importante de leur

⁷ Thème annuel 2008 - Logement et exclusion liée au logement, p.8, FEANTSA

revenu au loyer (de la moitié à plus de deux tiers du RIS selon la situation familiale)”⁸. De plus, dans de nombreuses situations, les personnes avec des revenus de remplacement qui souhaitent louer un bien sont victimes de discriminations de la part des propriétaires qui préfèrent éviter certains profils de locataires.

Dans le parc public ou assimilé, le manque de logements est également criant et malgré les moyens importants alloués ces dernières années à la rénovation des logements sociaux vides et à la construction de nouveaux logements - seule moins de la moitié de la demande de logements sociaux est satisfaite en Région Bruxelloise⁹. Le nombre de **logements sociaux** de la Région est très nettement insuffisant, les sources officielles évoquent plus de 40.000 dossiers en attente de logements sociaux)¹⁰. Les solutions de **logements** développées grâce aux **AIS** permettent de combler ce manque mais de façon tout à fait insuffisante. Tous ces dispositifs publics cumulés pâtissent en cascade du même problème: en raison de leur saturation, des temps d’attente longs de parfois plusieurs années, soit des délais totalement incompatibles avec ceux des urgences humaines, en particulier lorsqu’on vit à la rue.

- **La saturation des services existants**

Malgré l’aide reçue pour trouver une solution de relogement, les personnes sans abri/mal logées éprouvent beaucoup de difficultés à se reloger en raison du manque de solutions existantes. De plus, les récentes réformes en matière d’allocation de chômage touchent de plein fouet de nouvelles catégories de personnes (les familles monoparentales, les jeunes, les personnes en situation de handicap, les personnes sous- ou surqualifiées, etc.). Dès à présent et dans les mois à venir, lorsque ces personnes ne seront plus en mesure de couvrir leurs frais directs et indirects de logement, elles risquent de le perdre. **Alors que les solutions de logement sont rares et que les nouvelles demandes de prise en charge par les services existants sont multiples, de nombreux services se trouvent déjà saturés.** En effet, la situation de saturation des services est constatée durant les 12 mois de l’année par de nombreux services: les services d’hébergement d’urgence, les maisons d’accueil, les centres de jour, les services d’accompagnement à domicile, etc.

La saturation des services n’est pas uniquement liée à l’augmentation des demandes mais aussi et surtout aux difficultés qu’éprouvent les personnes à se reloger, c’est-à-dire au manque de portes de sorties. De plus, les services du secteur sans-abri, proposent un accueil généraliste et sont tributaires des “défaillances” et de la saturation des autres secteurs (santé, santé mentale, asile et migration, etc). Dans certains cas, la solution ne réside d’ailleurs pas que dans le logement (besoin d’une prise en charge spécialisée, hospitalisation, etc).

⁸ Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale (2014), Baromètre social 2014, Bruxelles: Commission Communautaire Commune, p 50

⁹ Idem, p 48

¹⁰ Selon la SLRB, au 31 décembre 2013, le nombre de logements sociaux disponibles s’élevait à 36.073 alors que le nombre de ménages en attente était, lui, de 44.332.

Les maisons d'accueil hébergent et accompagnent plus de 2.000 personnes¹¹ chaque année (pour un taux d'occupation proche de 100 %¹². Les services d'accompagnement à domicile suivent plus de 553 personnes par an¹³. Durant la période hivernale, les services d'accueil de jour proposent leurs services à plus de 500 personnes par jour¹⁴. Ces services sont actifs tout au long de l'année mais c'est lors de la période hivernale qu'ils accueillent le plus de personnes¹⁵ Quant aux travailleurs et travailleuses de rue, ils et elles suivent plus de 400 personnes¹⁶ par an. En complément de ces actions structurelles, des actions ponctuelles sont également développées durant la période hivernale. Les places d'hébergement offertes chaque nuit dans le cadre du dispositif hivernal sont fréquemment insuffisantes pour répondre à l'intégralité des demandes. En janvier dernier, les Ministres ont pris la décision d'encore augmenter la capacité de 50 places supplémentaires. Avant cette décision, malgré les nombreuses places déjà offertes, des personnes en demande d'hébergement étaient refusées chaque jour. Depuis lors, la capacité totale disponible est de 920 places¹⁷.

- **Le désengorgement des structures d'accueil et d'hébergement d'urgence**

Les problématiques des personnes en difficultés étant multifactorielles, imbriquées et/ou interdépendantes, les services sont amenés à consacrer une part toujours croissante de leur temps et de leurs moyens pour aider leurs bénéficiaires à régler des situations complexes et diversifiées. Il s'agit par exemple de la remise en ordre d'un problème administratif, de difficulté à gérer un budget, de problèmes de santé mentale ou encore de démarches aidant les personnes sortant du système carcéral à se réinsérer dans la société. La majorité des services accompagnent leurs bénéficiaires à la recherche d'un logement mais les moyens humains et financiers dont ils disposent et la crise du logement à Bruxelles mènent à un **manque criant de portes de sortie pour les personnes hébergées**.

Le désengorgement des structures d'accueil et d'hébergement d'urgence doit être une priorité politique pour leur permettre de s'adresser aux personnes qui en ont le plus besoin et pour les aider à soutenir les projets de vie de leurs bénéficiaires. Le travail d'accompagnement effectué

¹¹ Les données des séjours des personnes sans-abri accueillies sont reprises dans le Recueil Central des Données de la Strada. Les chiffres les plus récents que nous avons pu trouver concernent l'année 2011 et proviennent de 22 des 27 centres agréés (313 lits non pris en compte). 1800 personnes ont été comptabilisées, sans compter les 859 enfants qui ont également été accueillis dans une maison d'accueil ou un centre d'hébergement d'urgence. La Strada, Recueil central des données des maisons d'accueil et des centres d'hébergement d'urgence en Région de Bruxelles-Capitale. Données des séjours des personnes sans abris accueillies en 2011.

¹² AMA, Rapport sectoriel COCOF, 2013

¹³ Fédération Bico, Rapport "Begeleidwonen", 2012

¹⁴ Ce chiffre vient du rapport 2012-2013 dans le cadre du projet Hiver 86.400 et correspond aux accueils pendant la période du dispositif d'hiver.

¹⁵ Depuis l'année 2013-2014, la COCOM soutient financièrement différents services d'accueil de jour pour qu'ils intensifient les services qu'ils offrent aux personnes sans abri durant la période hivernale dans le cadre du projet Hiver 86.400.

¹⁶ Diogènes, Rapport d'Activités 2012

¹⁷ <http://www.samusocial.be/fr/archives/item/152-plan-hiver-etat-de-la-situation-au-21-janvier-aucune-personne-refusée.html>

peut déboucher sur une multitudes de solutions : le logement seul, l'habitat solidaire, l'habitat protégé, l'hospitalisation, la maison de repos, la communauté thérapeutique, etc. Certaines personnes ne deviendront sans douter jamais autonomes dans leur logement et doivent trouver une solution appropriée à leurs besoins et limites tandis que d'autres réussiront à se stabiliser et à devenir autonome dans un logement, si elles en trouvent un. A l'heure actuelle, **parmi les personnes qui fréquentent les différentes structures d'accueil et d'hébergement d'urgence, elles sont nombreuses à avoir des parcours dont l'issue n'est pas une remise en logement durable.** Une partie des personnes continuent "d'aller et venir" dans les différentes structures du secteur en retombant parfois à nouveau en rue durant certaines périodes. Ces situations sont d'autant plus fréquentes lorsque des personnes doivent quitter une structure sans qu'elles y soient préparées. Ce type de parcours peut même amener une personne à retrouver une place dans une structure qu'elle a dû quitter auparavant sans qu'aucun pas vers l'autonomie n'ait été réalisé et dans certains cas les équipes constatent même que l'état de dépendance de la personne est encore plus marqué qu'à son départ.

c. Les caractéristiques du modèle « Capteur de Logements »

- **Objectif principal**

Il s'agit d'un modèle novateur visant à offrir à ces personnes des solutions sur le long terme. Il permet de favoriser la **réinsertion sociale** des personnes pour qui une solution de logement à été trouvée et de **lutter efficacement contre le sans-abrisme et l'exclusion du logement.**

Le projet s'inscrit dans une logique qui valorise et soutient les éléments-clés suivants:

- le développement de solutions de qualité et de long terme pour les personnes sans chez-soi;
- l'accompagnement social comme priorité;
- l'accès au logement comme objectif;
- le renforcement des structures existantes;
- le développement du travail en réseau.

- **Les deux piliers du modèle**

L'approche Capteur-Logements estime qu'une **solution logement de longue durée** est un objectif prioritaire à atteindre et que le maintien en logement passe, lorsque la personne en a besoin, par un **accompagnement psycho-social en logement** assuré par des professionnels de l'aide aux personnes.

Une solution de logement de longue durée est une solution qui doit permettre à la personne d'investir un chez-soi durant une période suffisante pour lui permettre de remettre au centre de

son projet de vie d'autres priorités que la recherche d'un logement. L'accompagnement dans le logement est l'autre composante indispensable du modèle pour permettre ou favoriser le maintien des bénéficiaires en logement. En effet, le relogement durable des personnes sans abri/logis est un défi qui ne se conçoit pas sans la mise en place d'un accompagnement psychosocial assuré par des professionnel.le.s de l'accompagnement qui connaissent bien les problématiques rencontrées par leur public cible. Les partenariats entre les équipes qui assurent l'accompagnement et la cellule Capteur de Logements doivent permettre aux professionnel.le.s de l'accompagnement de se centrer sur leurs missions de base et de se décharger de l'accompagnement de la relation propriétaire-locataire et d'une partie de leurs recherches de solutions de relogement.

- **Le public cible du modèle**

Ce modèle présente le grand avantage de ne pas différencier les publics sans abri/sans-logis. En fonction des partenaires qui s'impliquent dans le projet, le modèle Capteur de Logements peut se montrer en mesure d'aider des personnes sans-abri/logis, quel que soit leur profil. Ainsi il permet de venir en aide autant aux personnes se trouvant en rue, en structure d'hébergement d'urgence, en structure d'hébergement de longue durée/institutions, qu'en logement insalubre et/ou surpeuplé ou encore chez des tiers. Ces personnes relèvent des différentes catégories conceptuelles de sans-abri de la typologie ETHOS¹⁸ qui classifie les personnes sans abri selon leur situation par rapport au logement.

- **Politiques dirigées vers le logement**

Le modèle Capteur de Logements s'inscrit dans le champ des **politiques dirigées vers le logement**¹⁹. Le jury de la Conférence européenne de consensus sur le sans-abrisme recommande aux pays européens de soutenir ce type de politiques pour lutter efficacement contre le sans-abrisme. Celui-ci soutient "un déplacement de l'utilisation des refuges et des hébergements de transition en tant que solution principale à l'absence de chez soi vers un accroissement de l'accès à un logement permanent et de la capacité tant en termes de prévention que d'accompagnement flottant aux personnes dans leur logement, en fonction de leurs besoins"²⁰. Il existe tout un éventail de dispositifs pour venir en aide aux personnes exclues du logement, allant des solutions d'hébergement d'urgence à court terme jusqu'aux options les

¹⁸ ETHOS: European Typology on Homelessness and housing exclusion. Cette typologie a été produite par la FEANTSA, Fédération Européenne des Associations Nationales Travaillant avec les Sans-Abri.

¹⁹ L'expression "dirigées vers le logement" a été proposée par le jury de la Conférence européenne de consensus sur le sans-abrisme pour regrouper les démarches qui voient en l'accès au logement permanent la solution de référence à l'exclusion liée au logement.

²⁰ Rapport final : 20101209 – Conférence européenne de consensus sur le sans-abrisme – Rapport final.pdf p.16

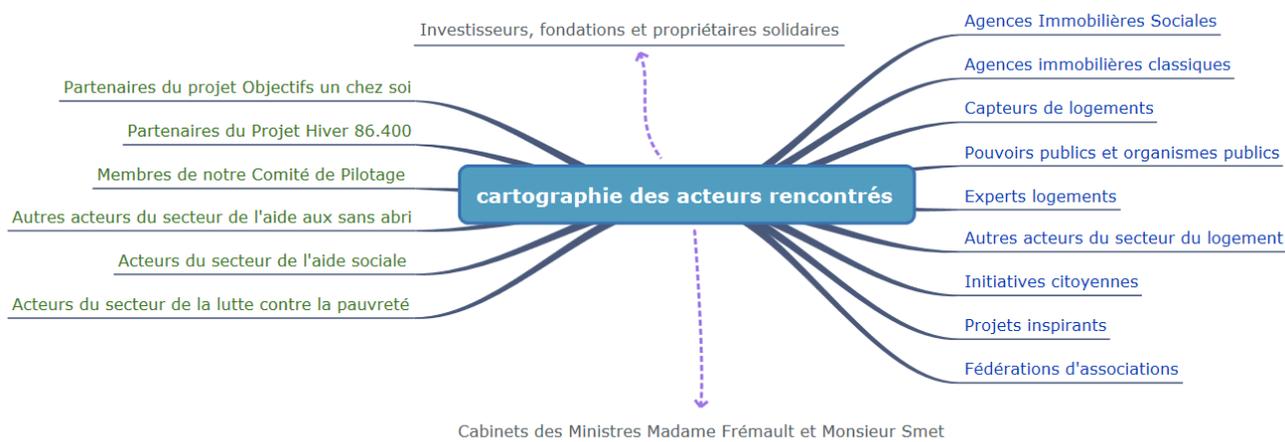
plus durables dans le temps. **La modèle Capteur de Logements vient s'insérer de façon complémentaire dans le champ des dispositifs d'aide existants.**

d. Partenaires et résultats des rencontres

De décembre 2014 à mars 2015, les rencontres se sont multipliées pour faire connaître le projet auprès d'acteurs très diversifiés²¹. Tout d'abord, au sein du secteur de l'aide aux personnes sans abri, le tour a été fait de tous les **partenaires du projet "Objectif : un chez soi"** et de nombreux **partenaires d'Hiver 86.400**. L'AMA, la STRADA et le RBDH soutiennent également le projet depuis ses débuts en tant que membres du comité de pilotage. Il en va de même pour la Fédé Bico et le Forum Bruxellois de Lutte contre la Pauvreté qui se sont montrés enthousiastes à suivre et à rejoindre le projet dans une phase plus concrète. Les autres membres du comité ont été choisis pour représenter la diversité des acteurs du secteur de l'aide aux personnes sans abri: maisons d'accueil (Source et L'Ilot), services d'accompagnement à domicile (Fami-Home et L'Ilot-Sac.A.Do.) et un service de travailleurs de rue (Diogènes). Le Samu social s'est montré très intéressé à rejoindre le projet dès le lancement de la phase pilote. Ensuite, toute une série d'acteurs appartenant aux secteurs de l'aide sociale et du logement ont également été rencontrés. En s'appuyant sur une démarche partenariale, il s'agira de créer des ponts et des partenariats entre les acteurs de ces deux secteurs pour développer des solutions de logements au sein desquelles chaque acteur joue son rôle.

Les différentes rencontres effectuées dans le cadre de la recherche-action ont permis à la cellule Capteur de Logements d'établir une **cartographie des acteurs** rencontrés et **des actions** qu'ils proposent en matière de logement. Nous avons également pu leur expliquer notre projet et entamer une réflexion autour de la place qu'ils pourraient y prendre (partenariat envisagé). Une série d'informations ont déjà été échangées avec des partenaires éventuels (services d'accompagnement des bénéficiaires, AIS et CPAS notamment) pour augmenter les chances de stabilisation des bénéficiaires dans leur logement et pour pouvoir donner des garanties fiables aux propriétaires (privés ou publics). Enfin, nous avons récolté les **recommandations de terrain** pour mieux cerner à qui le projet s'adressera réellement et quelles sont les spécificités qui doivent retenir notre attention dans sa mise en œuvre. Ces différents éléments ont été essentiels dans la construction d'un volet accompagnement psycho-social au logement modulable en fonction des besoins des bénéficiaires et des futurs bénéficiaires du projet (voir 4.e. Formules d'accompagnement).

- **Cartographie des services rencontrés**



- **Types d'actions en matière de logement**

Nos différentes rencontres nous ont permis d'entendre parler de nombreux projets en lien avec le logement et l'hébergement de personnes sans abri/logis dans et en dehors de la Région bruxelloise. En fonction des caractéristiques de ces acteurs, les types d'actions proposés varient:

Types d'acteurs	Types d'actions
Pouvoirs publics (services régionaux et communaux) et organismes publics (CPAS, SISP, Fonds du Logement, DURL, Cellule Régionale Logements inoccupés)	Diffusion d'informations, aides locatives, aide à la constitution d'une garantie locative, accompagnement psycho-social, tables de logements, permanences logements, offre de logements sociaux, offre de logements de transit, actions punitives à l'égard des propriétaires de logements vides et des propriétaires qui louent des logements insalubres.
Agences Immobilières Sociales	Offre de logements, accompagnement en logement, rénovation et suivi de chantiers, projets d'habitats solidaires, projets de logements de transit
Agences Immobilières Classiques	Développement d'un portefeuille de logements mis à la disposition de candidats propriétaires ou locataires

Capteurs de Logements	Offre de logements "captés", sensibilisation des propriétaires aux problématiques d'exclusion au logement, médiation entre les propriétaires et les locataires
Services sociaux divers	Accompagnement aux niveaux financier, de l'aide ménagère, des petits travaux à domicile, des travaux de rénovation, conseils juridiques, permanences logements
Maisons d'Accueil	Actions de "post-hébergement", recherche de logements via des actions spécifiques diverses avec/pour les résidents
Centres d'hébergement d'urgence	Accompagnement social et recherche de logements.
Services d'accompagnement à domicile, Services d'accompagnement, Service de guidance budgétaire	Accompagnement en logement, Actions de "post-hébergement", gérance budgétaire et aide à la gestion budgétaire
Projets inspirants	Offre de logements (classiques, de transit, communautaires, habitats solidaires, habitats légers, etc.), accompagnement psycho-social, logements supervisés, visite de logements, permanence logement, groupe d'épargne solidaire, rénovation et suivi de chantier
Fonds bancaires, Fondations, Investisseurs et propriétaires solidaires	Construction et rénovation de logements pour personnes précarisées, offre de logements
Centre d'appui, Fédérations, plateformes et collectifs divers	Espace de parole, formations, diffusion d'informations, outils pour susciter la participation, expertise normes pour les logements, conseils en matière de conventions d'occupation temporaire, lobbying

e. Les différents modèles Capteurs de logements étudiés

Au cours de la recherche-action, différents modèles « Capteurs de Logements » existants ont été étudiés. Les pratiques qui seraient les plus exportables à Bruxelles, compte tenu de ses spécificités, ont été analysées. Nous allons revenir ici sommairement sur l'étude comparative et synthétique de 3 modèles wallons: celui de la Louvière, celui de Namur et de Charleroi. Remarquons au préalable que nous ne présentons pas ici les modèles en précisions (d'autant qu'ils sont eux-mêmes modulables et soumis à des changements réguliers), mais retenons de ces pratiques certains éléments qui furent déterminants quant au choix de modèle à démarrer à Bruxelles.

- **Le Capteur de La Louvière**

Nous retenons que le modèle louviérois a décidé de travailler d'emblée avec des critères d'attribution et un comité d'attribution devant se réunir afin de statuer sur le candidat qui deviendra locataire une fois un bien capté. Cette procédure nous a semblé lourde à mettre en œuvre, de par la sollicitation quasi permanente des membres d'un comité d'attribution. A ce stade du projet, les membres de notre comité de pilotage ont également préféré ne pas alourdir la procédure en créant une grille d'attribution des logements.

L'accompagnement n'a pas été un des socles au départ du lancement de la phase pratique de capteur à la Louvière. Ceci a pour conséquence d'amener les porteurs du projet à revoir à l'heure actuelle leur méthodologie. Cette composante semble bel et bien essentielle à la réussite de l'insertion par le logement.

- **Le Capteur de Charleroi**

Pionnier en la matière, la ville de Charleroi a mené différentes expériences « Capteur de Logements ». Le capteur, ici d'abord principalement dans le cadre du projet Housing First, agissait en direct comme prospecteur auprès de propriétaires privés afin de les convaincre de prendre comme locataire un usager du service envoyeur (Housing First avec le Relais social de Charleroi). Il est à retenir que, faute de subsides continus, les différentes initiatives de capteur de logement ont connues des périodes d'arrêts, faute de continuité dans leurs subsidiations. Ceci a eu pour conséquence la perte de différents capteurs ayant été pour le projet. Les pratiques n'ont pas été totalement perdues mais la transition entre différents capteurs a tout de même porté préjudice au projet (perte de savoirs, périodes de formation, etc.). A noter que les biens dits "captés" ne signifiaient pas toujours "bail signé": il y a encore effectivement un travail de finalisation avant la mise en logements qui n'est pas toujours évidente.

Capteur de Charleroi avait développé une série de bonnes pratiques fortement intéressantes (allant de techniques de marketing ou de persuasion, de prospection particulière des propriétaires, à la création d'un Groupe par le Logement, du concept de "Propriétaires solidaires", avec des petits déjeuners rencontres permettant au groupe une meilleure identification encore au projet sociétal, porté par tous,...). Plus tard, dans le projet, l' AIS de Charleroi fonctionnera comme deuxième partenaire fondamental, à côté du projet spécifique (de par le public spécifique pour lequel il œuvre) d'Housing first.

- **La Capteur de Namur**

Ce modèle, où le capteur jouit d'une marge de manœuvre importante (pas de comité d'attribution) nous a fortement convaincu. Ses résultats de captation et sa méthode de travail nous semblent être très intéressants pour le modèle bruxellois. Les différents membres du projet s'inscrivent dans la démarche par une convention, intentionnelle de fonctionnement autour du projet, ces membres étant des "services envoyeurs". Capteur ne travaille donc pas directement

avec les potentiels bénéficiaires mais avec des services œuvrant pour ces bénéficiaires, qui entrent un dossier de candidature auprès de capteur.

Capteur prospecte sur le marché immobilier, privé, capte un bien, et met en parallèle ce bien avec les différents profils de candidats qu'il a en sa possession. En ce sens, l'attribution d'un bien à un locataire se fait par le bon matching entre ce type de bien et ce candidat (homme ou femme isolé avec ou sans enfant,... studio ou deux chambres, chaque solution ne pouvant correspondre au mieux à tous les cas bien entendu).

Encore une fois, le processus se veut modulable et évolutif. Le capteur fait rapport régulier auprès de son comité d'accompagnement afin de réévaluer le processus et recalibrer au mieux sa méthodologie (nombre de partenaires comme services envoyeurs, nombre de possibilités pour un candidat de refuser le bien proposé, ...).

3. Résultats de la recherche-action : « Cellule Capteur de Logements Bruxelles »

a. Les objectifs de la cellule

Le lancement d'un projet pilote d'une durée d'un an pour tester le modèle construit pour la Région Bruxelloise a suscité un grand engouement de la part de nombreux acteurs provenant de différents secteurs (aide aux personnes sans-abris, logement, lutte contre la pauvreté, etc.). Tout a été préparé pour qu'une fois le projet lancé, **des solutions de logements** soient dégagées dès les premiers mois de travail de la cellule. De plus, les partenaires du projet permettront de déployer un **accompagnement pluriel**, pour répondre aux différents types de besoins des personnes sans-abri/logis bruxelloises (voir 3.e formules d'accompagnement). La diversité des approches des partenaires du projet permettra à la Cellule Capteur de Logements de s'adresser à des personnes qui ont des parcours, des profils et des besoins très différents.

L'action de la nouvelle cellule Capteur de Logements se focalisera sur la recherche et la mise en place de solutions de logements pour des personnes sans abri/logis afin de les aider à disposer d'un chez soi. **La cellule Capteur de Logements vient s'insérer de façon complémentaire dans le champ des dispositifs d'aide existants.** Elle inscrira les nouvelles solutions logements qu'elle développe comme des solutions parmi d'autres solutions existantes pour des personnes qui ont des attentes de logement non satisfaites. D'une part, d'autres types de solutions pour les personnes sans abri/logis permettent de satisfaire d'autres types de besoins (par exemple en matière d'hébergement, d'environnement sécurisant, de construction d'un projet de vie, etc.). D'autre part, il existe d'autres types de solutions pour satisfaire les demandes de logements des personnes sans abri/logis (logements sociaux, logements AIS, logements de communes et de CPAS, logements privés, etc.). Les parcours de vie des personnes sans abri/logis sont très variés et elles ont par conséquent des besoins diversifiés. Le présent projet entend **diversifier**,

renforcer et soutenir le panel de réponses développées par les différents acteurs du secteur. Le projet souhaite **contribuer à l'émergence et au renforcement de nouveaux modèles** qui répondent particulièrement bien aux besoins de certaines personnes. Il s'agit par exemple d'habitats solidaires²² qui peuvent constituer *“une alternative aux institutions et aux lieux d'accueil classiques ainsi qu'un rempart contre la solitude que peut amener la vie dans un logement individuel”*²³. Il s'agit également d'autres types de solutions de logement comme les habitats solidaires, les logements de transit et le Housing First.

La cellule Capteur de Logements sera un **outil et une interface au service de différents types de structures** (maisons d'accueil, centres d'hébergement d'urgence, services d'accompagnement à domicile, travailleurs de rue) qui cherchent à satisfaire le mieux possible les besoins de logement de leurs bénéficiaires. Elle sera au service de ces structures pour mettre en logement des personnes qui sont à la rue ou qui risquent d'y tomber (prévention du sans-abrisme) et pour permettre aux personnes des structures d'hébergement un meilleur départ vers le logement privé.

Enfin, un **fonctionnement équilibré et coordonné** de cette cellule **avec les cellules régionales ayant trait au logement sur la Région de Bruxelles-Capitale** est un objectif essentiel à atteindre. Une bonne collaboration serait mise en place avec les différentes cellules de la Direction du Logement de la Région bruxelloise, avec la cellule des inoccupés, avec la SLRB, le Fonds du Logement et les autres acteurs incontournables de la Région de Bruxelles-Capitale.

b. Le fonctionnement de la cellule

La future cellule travaillera pour les **services bruxellois de l'aide aux personnes sans-abri** dont certains bénéficiaires recherchent un logement. Le comité de pilotage²⁴ de la recherche-action a marqué sa volonté que la future cellule collabore avec tous les types de services du secteur. Durant la première année de fonctionnement, les logements captés par la cellule seront proposés aux services envoyeurs membres du comité de pilotage du projet. Ce choix a été fait que le modèle soit aisément modulable dans sa phase test et pour que la liste d'attente de la cellule ne soit pas trop longue. Une fois que le modèle aura fait ses preuves en termes de résultats et qu'il sera rodé, le nombre de services envoyeurs pourra être revu à la hausse. La cellule s'ouvrira alors aux autres acteurs du secteur souhaitant s'associer au projet.

Parmi les partenaires du projet, il convient de distinguer **les services envoyeurs** et **les autres services** qui intégreront le groupe de travail²⁵ personnes sans-abri/logis & Logement sans pouvoir remettre de dossiers de candidature à la cellule. Il reviendra aux "**services envoyeurs**" de compléter, avec les personnes qu'ils suivent et qui sont prêtes à entrer en logement, des fiches

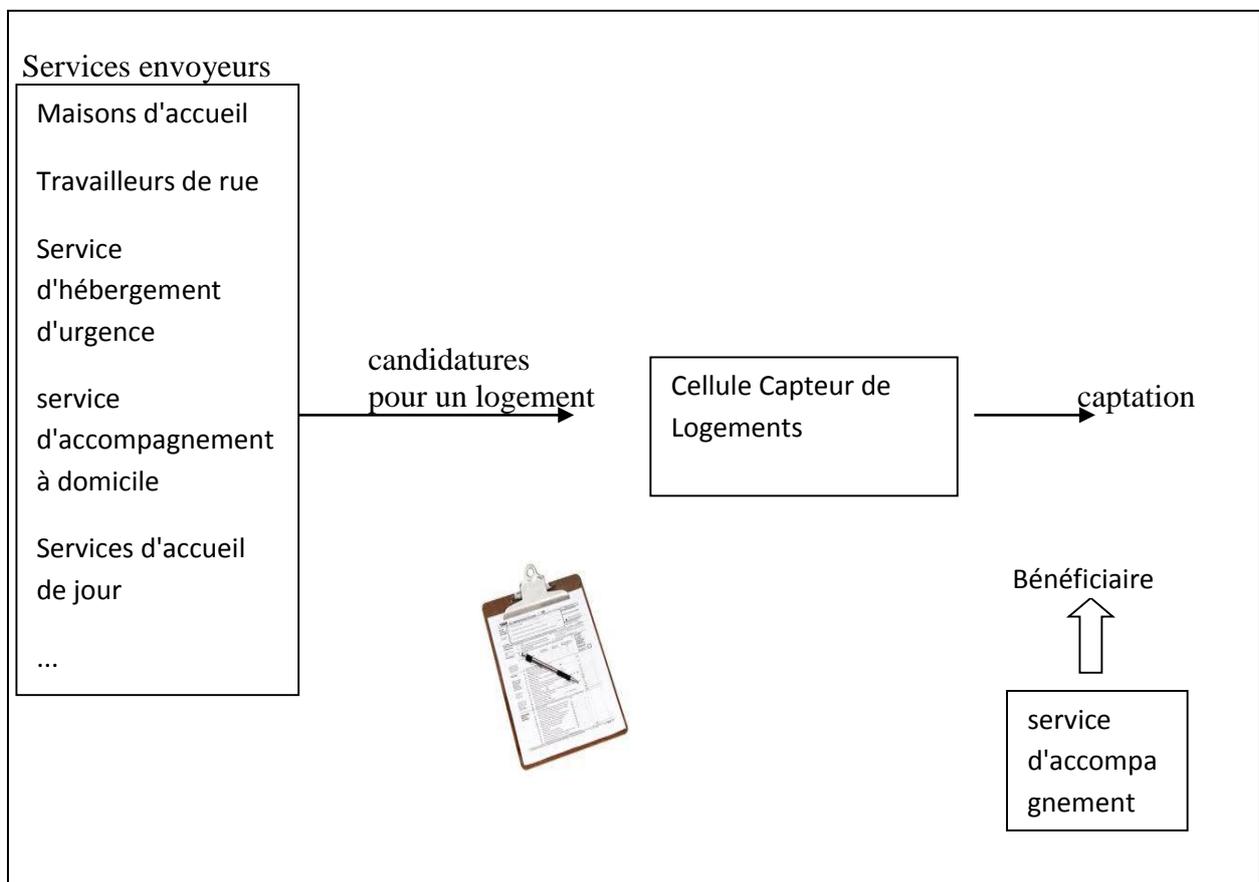
²³ Rapport annuel 2014 de l' AIS Logement Pour Tous, p.14

²⁴ Composé des services suivants: le RBDH, La Strada, l'AMA, L'Ilot, Fami-Home, Diogènes et Source

²⁵ Voir point 3. g : Partenaires et organe de décision

de candidature pour leurs bénéficiaires. Ces fiches²⁶ permettront aux membres de la cellule de connaître les caractéristiques relatives au type de logement à rechercher, à sa localisation privilégiée et au profil du bénéficiaire. L'attribution d'un logement à un.e candidat.e locataire ne se fera pas via des critères d'attribution mais en tenant compte de la plus grande concordance entre la demande d'un.e candidat.e et le type de logement capté. De plus, **l'accompagnement psycho-social** des bénéficiaires dans leur nouveau logement devra être pensé avant l'introduction d'une candidature. Lorsqu'un service envoyeur n'est pas en mesure de continuer à suivre la personne dans le logement capté, il devra organiser la transition entre sa structure et un nouveau service d'accompagnement pouvant assurer cette mission.

Schéma explicatif



La force du présent projet est de mettre en place une cellule qui s'adresse à un **public cible** très large, c'est-à-dire l'ensemble des personnes sans-abri/logis en recherche de logement et dont le maintien en logement semble réaliste (régularité de revenu, accompagnement dans le logement en fonction des besoins spécifiques, etc.).

²⁶ Voir ANNEXE 2 Fiche de candidature

Enfin, la volonté des partenaires de ce projet est de mutualiser un maximum de ressources au sein d'une cellule commune pour **créer un véritable pôle « recherche de logements » pour le public sans-abri bruxellois**. De cette façon, ils s'assurent d'une bonne coordination entre les différentes actions en matière de recherche de logements pour leurs publics-cibles respectifs. De nombreuses actions entreprises depuis d'autres lieux que la cellule continueront à être encouragées (initiatives des maisons d'accueil en matière de post-hébergement, tables de logement, etc.). A l'heure actuelle, force est de constater que la multiplication de petites initiatives prises par les différentes associations du secteur impliquent une perte de temps et d'énergie et produisent des résultats difficilement mesurables et sollicitent régulièrement les mêmes acteurs publics et privés. Il résulte de cette situation l'envoi d'un message partiel et/ou brouillé quant aux réels besoins des personnes sans abri à Bruxelles, et cela quel que soit leur profil. Dans ce contexte, la cellule Capteur de Logements aurait toute son utilité pour se présenter comme un acteur incontournable représentant les intérêts d'un large public et étant chargé par de nombreux acteurs du secteur de dégager des solutions logements.

c. Types de solutions

Le comité de pilotage a décidé de privilégier durant la phase pilote du projet la recherche de logements du **parc locatif privé**. En effet, l'état de saturation du logement public ainsi que le risque de concurrence entre publics précarisés ont influencé ce choix lors de la phase pilote du projet. La cellule tentera également de développer des solutions en collaboration avec les représentants du parc social et assimilé sans que ces solutions ne soient jugées comme prioritaires. La cellule se montrera donc proactive en matière de recherche de pistes de logements privés et réceptive concernant des propositions de logements publics et assimilés. Cette orientation fera l'objet d'une évaluation à la fin de la phase pilote du projet. Les difficultés d'accès au parc locatif privé pour les personnes précarisées étant bien connues, une préoccupation centrale de la recherche-action a été de mettre en place des garanties sérieuses pour convaincre des propriétaires privés de surmonter leurs inquiétudes concernant la location de leur bien à des personnes précarisées (accompagnement individualisé, régularité de revenu, garantie locative, remise en état du bien, etc.). Une fois relogées, les personnes seront suivies par des professionnel.le.s pour apprendre à gérer les différentes dimensions de leur quotidien (gérer leur budget, payer et entretenir leur logement, faire leurs courses, etc.). Les personnes candidates à un logement seront également aidées pour qu'elles puissent bien bénéficier des aides existantes pour lutter contre l'exclusion au logement : mécanismes de garantie locative via un CPAS ou le Fonds du Logement, dispositifs bruxellois d'aide au logement²⁷, guidance budgétaire, etc.

Afin de multiplier les solutions de logements, **diverses pistes seront investiguées**. La cellule mettra notamment en place des partenariats avec des Agences Immobilières Sociales afin de

²⁷ Allocation de relogement, aide aux locataires qui doivent quitter un logement, allocation de loyer pour les candidats inscrits sur les listes d'attente SLRB et allocation de loyer pour les locataires des logements des communes et CPAS.

permettre l'augmentation de l'offre de logements AIS destinée aux personnes sans abri/logis. Le modèle qui a été mis sur pied permet toutefois de monter des projets avec des propriétaires privés sans l'implication d'une AIS. En effet, une enveloppe financière spécifique doit être prévue pour couvrir des coûts qui pourraient survenir après des locations qui ne se passeraient pas comme prévu pour rassurer les propriétaires. Le concept de « propriétaire solidaire » (voir point 3.e.) sera également développé pour inciter des propriétaires privés aux profils très différents de soutenir un projet à vocation sociale (petits/multipropriétaires, Fabriques d'Eglise, investisseurs individuels, donateurs, etc.). Des solutions alternatives feront aussi l'objet de démarches de la part de la Cellule Capteur de Logements, notamment en matière de location de nouveaux logements construits par des acteurs privés pour un public précarisé (partenariats avec des fonds bancaires innovants) et en matière de logements vides. Des projets innovants en partenariat avec le monde académique et des initiatives citoyennes (ex: les Equipes populaires) seront menés pour convaincre des propriétaires de logements vides et de bâtiments inoccupés de les louer à notre public en les aidant à les rendre conformes à la réglementation en vigueur. Enfin, des **pistes concrètes** ont émergé des suites des démarches entreprises durant la recherche-action et ne demandent qu'à être concrétisées.

d. Les missions de la cellule

- **Capter et offrir du logement**

Capter du logement signifie convaincre un propriétaire (privé ou public) de louer son bien immobilier à une personne dont la candidature a été proposée à la cellule par un service envoyeur partenaire. Les méthodes utilisées pour trouver des solutions de logements sont diverses: recherches classiques sur des sites d'annonces et prises de contact avec les propriétaires, travail de prospection en rue et via le bouche à oreille (logements qui sont mis en location sans annonce classique). Pour ce faire, le capteur réalise un travail de terrain et sensibilise un maximum de partenaires au travail en réseau. La captation passera également par un travail de montage de projets (voir point c. types de solutions). Enfin, une campagne de communication permettra de faire connaître la cellule et ses missions auprès du grand public et d'encourager les propriétaires à manifester directement leur intérêt envers le projet.

- **Assurer la médiation entre les différentes parties prenantes**

Le capteur est la personne de référence du propriétaire en cas de questions ou de problèmes liés à l'occupation de son bien. En fonction de la nature du problème, le capteur gère lui-même la demande du propriétaire ou décide de passer le relais au service d'accompagnement du bénéficiaire ou à la personne relogée. Le capteur est également la personne de référence du locataire ou du service qui l'accompagne en cas de questions ou de problèmes avec le logement. Il facilite ainsi une bonne communication entre les acteurs du projet et son action permet

d'instaurer un lien de confiance entre le bailleur et locataire, en étroite collaboration avec les travailleurs sociaux en charge de l'accompagnement en logement.

- **Evaluer la stabilisation en logement**

De par sa position centrale entre les différents acteurs, le capteur a le rôle d'évaluer la stabilisation en logement du ou de la bénéficiaire et de prévenir au mieux les risques d'échec du processus. Il attire l'attention des acteurs sur d'éventuels problèmes à résoudre et, le cas échéant, peut proposer des pistes de solution en collaboration avec les partenaires impliqués dans la mise en logement et l'accompagnement de la personne.

- **Animer le réseau des partenaires impliqués dans le projet**

La cellule capteur suscite une dynamique partenariale entre les multiples acteurs concernés par la problématique du manque de logements accessibles aux personnes précarisées. Un groupe de travail (ou plate-forme partenariale et collaborative) réunissant des partenaires très variés (services envoyeurs, services sociaux divers, AIS, responsables de CPAS et de sa cellule logement, etc.) sera tout d'abord créé. La cellule aura pour mission de construire, d'animer et d'alimenter ce réseau de partenaires ou consortium. Ensuite, la cellule diffusera des bonnes pratiques et formera ses partenaires à l'utilisation d'outils pour la recherche efficace de logements. Enfin, la cellule veillera à contribuer à une bonne articulation et collaboration entre les différentes activités et cellules bruxelloises, wallonnes et flamandes.

- **Adresser des recommandations**

Les barrières que rencontrent les personnes précarisées sur le chemin de la recherche d'un logement sont encore nombreuses. Pour changer la donne, il faut réviser ou mettre en œuvre certaines lois, lutter contre les discriminations, mettre à l'agenda certaines priorités politiques, etc. La cellule portera, aux côtés des autres acteurs de la société civile, des recommandations constructives fortes pour permettre à des personnes exclues du logement d'accéder plus facilement à leur "chez soi".

e. Formules d'accompagnement

Afin de venir en aide aux personnes qui souhaitent sortir durablement de la rue, des structures d'accueil ou d'une autre situation d'exclusion au logement, il faut qu'elles puissent bénéficier, lorsqu'elles en ont besoin, d'un **accompagnement individualisé**. En effet, l'accès au logement et l'accompagnement au logement sont indissociables pour permettre la réhabilitation sociale sur le long terme des personnes sans abri. Sans accompagnement adéquat au logement, le risque est grand qu'une personne ne parvienne pas à aller jusqu'au bout des démarches pour retrouver un logement ou qu'elle rechute après en avoir retrouvé un. Il est important de dissocier le besoin en matière de logement pour les personnes sans abri/logis du besoin en matière d'accompagnement. Pour lutter contre le sans-abrisme et l'exclusion au logement, outre le développement de nouvelles solutions de logement, il faut donc également développer une offre d'accompagnement adaptée pour aider les personnes en logement. Si dès les premières démarches de recherche d'un logement, les personnes/familles savent qu'elles seront accompagnées une fois la rue, le centre d'hébergement, la maison d'accueil ou une autre situation quittée (logement insalubre ou surpeuplé, habitation d'un tiers, etc.), les chances de succès augmentent. Il s'agit là d'un vrai facteur de réussite dans le passage d'une situation d'exclusion au logement au maintien dans un logement. Les résultats obtenus par les différentes expériences du projet Housing First menées en Belgique vont également dans ce sens. En effet, l'accompagnement proposé aux personnes relogées dans le cadre de ces projets se dresse comme un pilier indispensable à la réussite d'une réinsertion sur le long terme des personnes sans abri/logis.

L'accompagnement en logement proposé sera **multidimensionnel** puisque, selon les besoins des personnes, il pourra concerner la sphère du logement au sens large afin d'apporter un soutien aux personnes autant dans des problématiques directement liées au logement (paiement du loyer, entretien du bien et bonnes relations avec le voisinage) que dans des problématiques diverses pouvant influencer sur son maintien en logement (problèmes d'endettement, assuétudes, difficultés relationnelles, etc.). Cet accompagnement dans les différents domaines de la vie quotidienne des bénéficiaires s'effectue avec la volonté d'autonomisation progressive de la personne accompagnée et de la construction d'un réseau d'acteurs d'expertises variées autour de la personne. S'approprier son logement passe aussi par s'approprier plus largement l'environnement dans lequel il se situe. En fonction des besoins spécifiques des personnes remises en logement, différentes formes d'accompagnement seront donc proposées et mises en place durant la phase pilote du projet par les différents partenaires.

Vu la diversité du public sans abri/logis visé par le projet "Capteur de Logements", la volonté du comité de pilotage a été de mettre en place une **hétérogénéité des types d'accompagnement**.

- **Les services d'accompagnement à domicile**

Il faut entendre par « Service d'accompagnement à domicile », *"un service qui permet d'assurer la guidance psychosociale, budgétaire ou administrative, au domicile de personnes isolées,*

*couples ou familles qui en font la demande et qui ont besoin de cette guidance pour vivre de façon autonome, jusqu'à ce qu'ils puissent retrouver leur autonomie*²⁸.

- **Les services proposant un suivi post-hébergement**

Il s'agit de permettre une continuité du travail social entamé en maison d'accueil ou centre d'hébergement pour aider la personne à trouver une solution de logement qui lui convienne. Cet accompagnement peut prendre différentes formes :

- l'accompagnement temporaire maintenu le temps d'aider la personne à s'installer dans son nouveau logement;
- l'accompagnement à plus long terme avec, après un certain temps, une réorientation vers un ou plusieurs services. Vu le lien existant avec la maison d'accueil ou le centre d'hébergement, il est nécessaire de travailler le relais avec le nouveau service (service d'accompagnement à domicile ou autre).

- **Les services de travailleurs de rue proposant un "soutien au logement" pour les personnes vivant en rue**

Il s'agit de permettre une continuité d'un travail social entamé dans la rue pour qu'il puisse se poursuivre dans le nouveau lieu de vie. Dans de nombreuses situations, la relation de confiance entre le travailleur ou la travailleuse de rue et la personne sans abri est très importante et favorise le maintien en logement lorsqu'elle se poursuit via un accompagnement en logement.

Dans le projet "Capteur de Logements", l'accompagnement à domicile des personnes relogées sera assuré par le service ou les services²⁹ qui est/sont déjà en contact avec la personne et qui est/sont en mesure de continuer à l'accompagner en logement. Si ce service ne peut poursuivre l'accompagnement, les services d'accompagnement à domicile **Fami-Home** et **S.Ac.A.Do.** seront sollicités pour prendre le relais. Cet accompagnement pourra être préparé en amont par les services d'hébergement envoyeurs (post-hébergement) ou par l'**ASBL Diogènes** qui accompagne le passage de la rue au logement si les personnes sont directement issues de la rue (soutien au logement). Il s'agit là de la volonté de ne pas saturer les services déjà partenaires du projet et de s'appuyer sur le réseau existant de la personne relogée.

²⁸ Ordonnance CCC, Moniteur Belge du 27/11/2002

²⁹ Intervenants sociaux et institutions au sens large qui entretiennent déjà des liens étroits avec la personne relogée.

f. Les garanties proposées aux propriétaires

Les garanties proposées aux propriétaires dans le cadre du projet sont plurielles. Via un partenariat avec des services d'accompagnement à domicile, il s'agit tout d'abord d'assurer un **accompagnement** individuel du locataire en fonction de ses besoins spécifiques (accompagnement dans les démarches administratives pour garantir l'autonomie de la personne et son maintien en logement, suivi psycho-social, guidance budgétaire, entretien du logement, aide dans la gestion des relations de voisinage, etc.). Il s'agit également de **preuves de revenus** des candidats locataires (disponibilité, provenance, hauteur et régularité) et, dans certains cas, d'une **garantie** améliorée de **paiement du loyer** par l'intervention d'un tiers: un service de guidance budgétaire, un administrateur de biens ou d'un CPAS via le prélèvement automatique. La cellule Capteur de Logements pourrait se porter garante³⁰ dans la **couverture financière** de certains risques encourus par le propriétaire. A ce titre, comme le défend Marjorie Lelubre, le dispositif de bail glissant peut, dans certaines situations, s'avérer être pertinent pour les différentes parties : *"Par ce dispositif, une institution joue l'intermédiaire et s'engage auprès d'un propriétaire à assurer le paiement du loyer et l'entretien du bien pendant une période déterminée avant que le locataire et le propriétaire ne signent un bail classique pour entretenir une relation propriétaire-bailleur traditionnelle. Pendant cette période transitoire, un accompagnement social est, par ailleurs, assuré afin de préparer le locataire à la gestion de son logement"*³¹. Enfin, il y a la passation d'une **convention**³² précisant les droits et devoirs des différentes parties.

g. Les partenaires du projet et les organes de décision

Le Comité de Pilotage du projet se réunira une fois par mois et sera le **lieu décisionnel** qui dirigera le projet dans sa phase pilote en suivant de près ses avancées. Il sera composé des services envoyeurs (L'Ilot, Fami-Home, Diogènes, Source et le Samusocial ainsi que des organismes susceptibles de conseiller le projet sur les questions croisées de sans-abrisme et de logement (la Strada, l'AMA, la Fédé Bico et le RBDH).

A côté de Comité de Pilotage, il faudra également réfléchir à la mise sur pied d'un groupe de travail ou plateforme personnes sans-abri/logis & Logement qui se réunirait tous les semestres de façon formelle. Le réseau d'acteur qui constituerait ce groupe serait animé par la cellule Capteur de Logements. Tout au long de l'année, les collaborations directes entre ces acteurs y seraient initiées et encouragées. Ce lieu de travail permettrait les rencontres et les échanges de bonnes pratiques permettant la mise en place de synergies. Il devrait également permettre aux différents acteurs de se prononcer sur les points forts et les faiblesses de la cellule Capteur

³⁰ Une enveloppe financière spécifique « fonds prévisionnel » devra être demandée à l'autorité subsidiaire pour que la cellule Capteur soit en mesure de couvrir certains vides et dégâts locatifs

³¹ Marjorie Lelubre, Un logement pour les sans-abri? La nouvelle dynamique des dispositifs d'accompagnement social en logement, Editions du Bassin, p. 31

³² Voir Annexe 2: Fiche de candidature point 8 à 10

de Logements. Un appel à participation auprès de nos différents partenaires sera lancé pour intégrer officiellement ce groupe de travail/plateforme. L'objectif de cette démarche est de formaliser l'implication d'un maximum d'acteurs issus des secteurs de l'aide sociale, du logement et de l'aide aux personnes sans abri au sein de celui-ci. Parmi ceux-ci, certains sont déjà partenaires du projet: le RBDH, l'AMA, la Strada. De nombreux autres ont d'ores et déjà manifesté leur envie de rejoindre le projet: la Fédération BICO, le Forum Bruxellois de Lutte contre la Pauvreté, des Agences immobilières Sociales, des agences immobilières classiques, des CPAS, etc.

4. Conclusions

Afin de lutter contre l'exclusion dans le logement, un grand nombre d'acteurs travaillant aux carrefours de différents secteurs (aide aux personnes sans-abri, logement, aide sociale, lutte contre la pauvreté) souhaitent prendre part à des projets permettant de rassembler et de s'appuyer sur des forces et des expertises diverses. L'Ilot inscrit le projet d'une cellule bruxelloise Capteur de Logements dans cette dynamique de travail en réseau et de décloisonnement en incluant des partenaires externes au secteur des maisons d'accueil (agences immobilières sociales, investisseurs privés, services d'accompagnement, etc). Le contexte bruxellois est difficile pour des nombreuses personnes (crise du logement, saturation des centres d'hébergement d'urgence et des maisons d'accueil et manque de portes de sorties pour les personnes qui y sont accueillies) et rend indispensable l'émergence de nouveaux projets comme celui d'une Cellule Capteur de Logements. En effet, les personnes fragilisées doivent faire face à de réels risques de tomber dans la rue, quel que soit leur situation. L'Ilot et les partenaires du projet entendent **relever le défi de développer des solutions de logement** pour permettre à ces personnes de se réinsérer durablement dans la société mais également de prévenir des situations de sans-abrisme. Pour ce faire, la recherche-action a permis de mettre en place un modèle de Capteur de Logements spécifique pour la Région Bruxelloise. Le fonctionnement détaillé du projet Capteur dans sa phase pilote est le fruit des différentes rencontres effectuées durant la recherche-action et a été élaboré en s'inspirant des points forts des différents projets capteur déjà existants.

Les partenaires qui ont rejoint le projet ou qui seront invités à le faire **représentent une composante essentielle de ce projet**. De part leurs expertises et leurs spécificités, ils sont à même d'accompagner des personnes aux profils très différents ou de contribuer à la mise en place de solutions logement très variées (construction ou rénovation de logements, location d'un logement, mise en gestion locative, repérage de logements vides, encadrement d'habitats solidaires etc.). En fonction du type de solutions développées (logement privé classique, habitat solidaire et autres projets particuliers), chaque acteur sera amené à jouer un rôle clairement défini et délimité. En effet, afin d'obtenir les meilleurs résultats de captation et des solutions de logement diverses en fonction des besoins des candidats locataires, de multiples solutions seront envisagées: recherche de logements privés dits classiques, montage de projets avec le monde privé (propriétaires et investisseurs aux profils variés, agences immobilière classique,

fonds bancaires, etc.), le monde associatif (agences immobilières sociales, services d'accompagnement, fédérations, etc.) et les acteurs publics régionaux et locaux (cellules régionales, communes, CPAS, etc.).

A l'heure actuelle, la pérennisation de la cellule n'est en rien assurée puisque le projet n'a pas encore obtenu de soutien financier pour la période pilote du projet qui commencera à partir du mois d'avril. L'ILOT continue dès lors à porter le projet sur fonds propres. Sans un soutien politique, la situation n'est pas tenable pour l'asbl à moyen ou long terme et si le projet s'arrête, le montage de plusieurs projets qui pourront déboucher sur des solutions durables de logements devront être abandonnées. De plus, si le projet devait s'arrêter une partie non négligeable du savoir accumulé par les travailleurs de la cellule et des liens tissés autour du projet depuis sa création disparaîtront. Un soutien politique est donc indispensable pour **concrétiser les solutions logements** qui découleront de ce projet et qui sont tellement attendues par le public auquel il s'adresse.

5. ANNEXE

a. Formulaire de candidature logement



Demande de logement dans le cadre du projet pilote Capteur de Logement Bruxelles

1. Coordonnées de l'institution demandeuse

Institution :	
Personne de contact:	☎: □□□□/□□.□□.□□
Fonction de la personne de contact :	
@ Mail:	

2. Données administratives du candidat locataire

Nom:		Prénom:	
Adresse de référence :		N°: Boîte:	
CP: □□□□□	Localité:		
☎: □□□□/□□.□□.□□	@ Mail:		
Date de naissance: □□-□□-□□		N° national: □□□□□□-□□□□-□□	
Type de revenus du candidat locataire :			
<input type="checkbox"/> Revenu professionnel	<input type="checkbox"/> Allocation de chômage		
<input type="checkbox"/> Mutuelle (incapacité/invalidité)	<input type="checkbox"/> Revenu d'intégration sociale (CPAS)		
<input type="checkbox"/> Allocation personne handicapée	<input type="checkbox"/> Autre :		
<input type="checkbox"/> Allocations familiales			
Montant du revenu mensuel net :		€	

3. Assistant social et administrateur de biens

Si le candidat bénéficie d'un revenu d'intégration sociale et/ou de la garantie du CPAS:

Commune du CPAS pour le revenu d'intégration sociale:

Nom et prénom de l'A.S du CPAS: ☎: □□□/□□.□□.□□

@ Mail:.....

Commune du CPAS pour la garantie locative:

Nom et prénom de l'A.S du CPAS: ☎: □□□/□□.□□.□□

@ Mail:.....

Si le candidat bénéficie d'une gestion de ses biens par un administrateur:

Nom et prénom de l'avocat:..... ☎: □□□/□□.□□.□□

@ Mail:.....

4. Demande du candidat locataire

Les informations ci-dessous vous sont demandées en vue de favoriser la meilleure adéquation possible entre votre demande et un logement. Il ne s'agit pas de critères d'exclusion.

Le candidat vit-il seul? oui non

Si non, combien de personnes supplémentaires occuperont le logement?:

Type d'appartement souhaité: Studio 1 chambre 2 chambres 3 chambres

Le candidat souhaite-t-il habiter avec d'autres personnes (habitat solidaire, colocation, etc.)?

oui non

Le candidat souhaite-t-il occuper les lieux avec un animal: oui non

Si oui, lequel?:

Y a-t-il une date limite à laquelle le candidat doit avoir trouvé un logement ? oui non

Si oui, veuillez indiquer la date: □□-□□-□□

Communes/quartiers souhaités par ordre de préférence:

1.....2.....

3.....4.....

Montant maximal que vous accorderez à votre logement loyer et charges comprises : (Afin d'être certain du montant avant de commencer les recherches, merci de vérifier ce chiffre auprès de l'A.S du CPAS et/ou de l'administrateur de biens s'il y en a un)?

.....€

Autre demande:

.....

.....

.....

5. Garantie locative, premier mois de loyer et endettement éventuel

Mode de constitution de la **garantie locative** (à vérifier auprès de l'administrateur s'il y en a un)

fonds propres C.P.A.S.

Si CPAS: l'accord de principe a-t-il été obtenu? oui non, c'est en cours

Date de validité de l'accord de principe: -- Montant de l'accord:€

Accord du C.P.A.S pour un **premier mois de loyer**: oui non Montant de l'accord:.....€

Commune du CPAS pour un premier mois de loyer:

Endettement connu vis-à-vis d'un fournisseur d'énergie : oui non

Si oui, lequel:.....

Endettement connu vis-à-vis d'un/de tiers : oui non

Si oui, lequel/lesquels :.....

.....

6. Inscriptions AIS et logements sociaux

Le candidat est-il inscrit dans une ou plusieurs Agence(s) Immobilière(s) Sociale(s)?

oui non

Si oui, laquelle/lesquelles

1.la date d'inscription: --

2.la date d'inscription: --

3.la date d'inscription: --

4.la date d'inscription: --

Le candidat est-il inscrit dans une société de logements sociaux?

oui non

Si oui, laquelle/lesquelles

1.la date d'inscription: --

2.la date d'inscription: □□-□□-□□

7. Accompagnement

L'accompagnement à domicile sera assuré par :

le référent-logement(institution demandeuse)

une/plusieurs autre(s) institution(s)

Coordonnées de l'institution / des institutions assurant l'accompagnement à domicile: (à ne pas remplir s'il s'agit de l'institution demandeuse)

Première institution :

Personne de contact : ☎: □□□□/□□.□□.□□

Fonction de la personne de contact:

@ Mail:

Deuxième institution :

Personne de contact : ☎: □□□□/□□.□□.□□

Fonction de la personne de contact:

@ Mail:

Éléments de convention conclus dans le cadre de la présente demande de logement

8. Conditions de la convention pour le candidat locataire

Article 1

Dans le cadre de ce logement, le candidat locataire marque son accord sur le fait qu'un accompagnement psycho-social sera organisé pour le soutenir.

Article 2

Le candidat locataire marque son accord pour que des entrevues périodiques à son domicile aient lieu.

Article 3

La présente convention est considérée comme résiliée si les conditions de recevabilité, énoncées ci-après, ne sont plus respectées. Le candidat locataire et le référent logement peuvent mettre fin

de commun accord à l'accompagnement psycho-social. La présente convention peut être résiliée par le candidat locataire lorsqu'il le souhaite.

Article 4

Le candidat locataire est averti que le propriétaire sera tenu informé, par le capteur de logement, en cas de fin de convention. Le propriétaire ne sera pas informé quant aux raisons de l'arrêt de la convention.

9. Conditions de la convention pour l'institution demandeuse

La présente demande de logement ne pourra être estimée recevable que si les trois conditions suivantes sont remplies :

Article 1

Un suivi à domicile (a minima une fois par mois durant les 6 premiers mois) est prévu pour le candidat locataire. Cette fréquence peut être réévaluée en cours d'accompagnement en fonction des besoins de l'utilisateur.

Article 2

Un travail de réseau (via l'organisation de concertations) est mis en place afin d'organiser l'accompagnement psycho-social du candidat locataire.

Article 3

La présente convention a été signée par le candidat locataire.

Fait à le

Signature du candidat

Pour l'institution
demandeuse

Pour l'institution
accompagnatrice

le document est à envoyer dûment complété à la cellule Capteur de Logements de l'Ilot

homecatch@ilot.be

(à compléter par le capteur de logement) Date de réception: --