



Le projet « capteur de logement » (Réseau Santé Namur)

RESEAU : Réseau Santé Namur

NOM : De Riemaecker

PRENOM : Didier

TELEPHONE : 0491 62 68 04

MAIL : coordination@reseausantenamur.be

SITE WEB: www.reseausantenamur.be

CAPTEUR DE LOGEMENT :

NOM : Renson

PRENOM : Bruce

TELEPHONE : 0483 32 33 39

MAIL : capteurnamur@gmail.com

SITE WEB: www.capteurlogement.be

Augmenter l'accès au logement, pour le public-cible des personnes vivant avec un trouble de santé mentale et/ou en situation de précarité, par l'engagement d'un acteur spécialisé qui permet de « capter » des biens issus du parc immobilier privé. Des garanties sont proposées aux propriétaires, notamment par la mise en place d'un accompagnement psycho-social à domicile.

Ce projet est novateur par l'engagement d'un profil spécifique ayant une formation en immobilier et en marketing. Il est fondé sur un partenariat entre le secteur de la santé mentale (réseau 107), le secteur de la précarité (relais social) et le secteur du logement (agence immobilière sociale). Il est financé par la Wallonie.

De toegang tot huisvesting verbeteren voor het doelpubliek, dat bestaat uit personen met een geestelijk gezondheidsprobleem of in kansarmoede. Dit gebeurt door de betrokkenheid van een gespecialiseerde werker die het mogelijk maakt om panden te vinden binnen het private immobiliënpark. Er worden aan de eigenaars waarborgen geboden, onder andere door een psychosociale thuisbegeleiding te bieden. Dit project is vernieuwend doordat er een sleutelpersoon met een specifiek profiel wordt aangetrokken die opgeleid is in zowel immobiliën als in marketing.

Het project steunt op een partnerschap tussen de sector van de geestelijke gezondheidszorg (réseau 107), de sector van de kansarmoede ("relais social") en de huisvestingssector (sociaal vastgoedagentschap). Het Waalse Gewest financiert.

1. Introduction

Le projet de capteur de logement vise à favoriser l'accès au logement pour des personnes vivant avec un trouble de santé mentale et/ou en situation de précarité. Il se réalise par l'engagement d'un spécialiste en immobilier et en marketing, et par le développement de garanties pour le propriétaire (diverses options de garantie financière et accompagnement psychosocial en logement). Ce projet couvre un territoire de 18 communes (Arrondissement de Namur) dont la Ville de Namur et comprend des zones urbaines et rurales. L'ensemble des partenaires du réseau 107 (Réseau Santé Namur) ont la possibilité de s'impliquer dans ce projet par la signature d'une convention spécifique.

2. Contenu de l'initiative

L'accès à un logement autonome est une thématique importante pour la Fonction 5 du réseau (logement). Plus spécifiquement, l'accès à un logement issu du parc immobilier privé est souvent rendu difficile pour les usagers en raison de leurs faibles revenus, du montant élevé des loyers et des charges mais également

de la stigmatisation liée à leurs problématiques ou à leurs modes de ressources financières (revenus d'intégration du CPAS, allocations pour personne handicapée, statut d'invalidité,...).

Afin d'aider les usagers dans ces démarches, nous nous sommes inspiré d'un projet développé à Charleroi et avons retenu de celui-ci l'innovation suivante : engager une personne (1) disposant de compétences spécifiques dans le secteur de l'immobilier et dans les techniques de marketing, et (2) qui n'est – volontairement – pas issu du secteur de la santé mentale ni de l'action sociale.

Grâce à ce profil spécifique et à des partenariats complémentaires, le « capteur de logement » accomplit les missions suivantes :

- Assurer la prospection de biens issus du parc immobilier privé ;
- Tenir un rôle d'intermédiaire et de médiateur avec les propriétaires ;
- Aborder ouvertement avec ceux-ci les enjeux financiers liés à la location ;
- Proposer aux propriétaires des « options de garanties » (gestion du paiement de loyer, accompagnement à domicile et/ou gestion du bien) ;
- Si nécessaire, informer et déstigmatiser ;
- Inciter les propriétaires à entrer dans une « démarche de solidarité à risque limité » ;
- Aboutir à la captation de biens issus du parc immobilier privé.

3. Acteurs impliqués

Le projet de capteur de logement est un projet partenarial impliquant, au départ, trois types d'acteurs issus de trois secteurs différents :

- Le logement (Fonction 5) : partenariat avec une Agence Immobilière Sociale (A.I.S.)
- L'action sociale (Fonction 3) : partenariat avec le Relais Social Urbain Namurois
- La santé mentale : partenariat du Réseau Santé Namur

4. Opérationnalisation & résultats concrets

a) *Méthodologie de travail du « capteur de logement »*

- Introduction de la demande
La demande n'est pas directement introduite par le candidat locataire mais bien par un service qui a, au préalable, signé la convention partenariale et qui s'engage à s'assurer qu'un accompagnement à domicile (au minimum une fois par mois pendant les six premiers mois) soit mis en place ; le cas échéant par un service tiers. Cette procédure est importante dans la mesure où elle participe des garanties proposées aux propriétaires et, par là, de la confiance que ceux-ci accorderont au projet. Chaque demande de recherche de logement en tant que telle est signée par le service demandeur, le candidat locataire et, le cas échéant, le service qui assurera l'accompagnement à domicile.
- Prospection des biens
 - Petites annonces (internet, journaux, affiches, ...)
 - Liste de propriétaires (fournie le C.P.A.S. et les associations d'hébergement)
 - Collaboration directe avec une agence immobilière
 - Demande d'urgence/cohésion sociale adressée aux Sociétés de Logement Public
 - Folders d'information disposés à l'enregistrement des baux et en Justice de paix
 - Liste des logements inoccupés (fournies par le C.P.A.S.)

- Contact avec le Syndicat des propriétaires
 - Conférences de presse (information à destination des propriétaires)
 - Bouche-à-oreille : les propriétaires prennent contact directement pour proposer des logements
- Visite du bien
La méthodologie initiale prévoyait que le « capteur de logement » réalise une première visite seul puis une seconde avec le candidat locataire et le service envoyeur. La mise à l'épreuve de la réalité et le constat d'impératif de réactivité nous ont rapidement amené à préférer une méthodologie plus rapide : le « capteur de logement » réalise les visites directement avec le candidat locataire qu'il aura préalablement coaché afin de préparer l'entrevue.
 - Analyse offre / demande
Grâce à un document de demande de logement très détaillé, le « capteur de logement » dispose des informations indispensables pour assurer la meilleure compatibilité possible entre les offres du marché immobilier et les demandes formulées par les candidats locataires.
 - Attribution des logements
L'attribution de logement est réalisée directement par le « capteur de logement » afin d'assurer une réactivité maximale. Il n'y a pas de critères de sélection (âge, délai d'attente, urgence, ...). Seul le critère de compatibilité offre / demande compte. Un comité de suivi a lieu tous les mois afin de s'assurer que les attributions respectent bien les objectifs initiaux du projet. Ce comité rassemble des représentants des trois partenaires fondateurs (Réseau Santé Namur, Relais Social Urbain Namurois et Agence Immobilière Sociale) et le « capteur de logement ».

b) Critères de faisabilité et de transposabilité du projet :

De notre expérience, il nous semble que l'action du « capteur de logement » n'est possible que si elle conjugue :

- un profil de fonction spécifique comportant des compétences en matière immobilière et en marketing
- l'organisation d'un accompagnement psycho-social en logement
- le développement de réelles propositions de garanties financières pour les propriétaires.

Dans le cas de notre projet, les options de garanties financières qui peuvent être proposées sont :

- une mise en gestion du bien par l'Agence Immobilière Sociale (garantie de paiement de loyer, compensation du vide locatif et maintien du bien en l'état)
- la constitution de garantie locative en partenariat avec les C.P.A.S. locaux.
- le paiement garanti du loyer pour les personnes disposant d'un revenu d'intégration. Cette initiative novatrice est proposée par le C.P.A.S. de Namur sous l'appellation de « mandat irrévocable ». Le principe est d'effectuer avec l'accord du locataire un prélèvement du montant du loyer et des charges sur son revenu d'intégration sociale avant que celui-ci ne lui soit versé. De cette manière, c'est le CPAS qui s'occupe du virement du loyer et des charges au propriétaire tous les mois à la même date.
- le paiement du loyer par un tiers via l'administration provisoire de biens
- ...

En termes de moyen financier à engager, il s'agit d'un équivalent temps plein niveau BAC (et frais de fonctionnement). Notre projet a été financé par la Région Wallonne, notamment via des points APE. Le Réseau Santé Namur et le Relais Social Urbain Namurois ont prévu également – à part équivalente – un complément budgétaire disponible.

c) Données & chiffres :

En 5 mois (de juillet à novembre 2014), 12 contrats de bail ont été signés pour un total de 17 personnes relogées. Cela représente un logement « capté » tous les 8 jours de travail. En outre, deux logements ont également été « captés » pour une mise en gestion auprès de l'Agence Immobilière Sociale.

Aujourd'hui, le projet compte 18 partenaires signataires et probablement 5 partenaires supplémentaires en 2015. Ces partenaires sont membres du Réseau Santé Namur et/ou du Relais Social Urbain Namurois.

Eu égard à la réalité immobilière de notre réseau (Namur) et aux chiffres obtenus dans des projets similaires, ces résultats dépassent nos attentes et nous conforte dans la pertinence et la faisabilité de ce projet.

