

Capteur de logements

Une nouvelle fonction sur laquelle miser ?

ANALYSE



Toutes nos publications sont disponibles gratuitement :

- **En téléchargement**, depuis l'adresse Internet de notre ASBL :
www.cpcp.be/etudes-et-prospectives
- **En version papier**, vous pouvez les consulter dans notre Centre d'Archives et de Documentation situé :
Rue des Deux Églises, 41 - 1000 Bruxelles
02 238 01 69 - archives@cpcp.be

INTRODUCTION

Cette analyse a pour ambition de présenter et soutenir une nouvelle profession en phase de constituer un élément clé parmi les différentes pistes expérimentées pour trouver des solutions à la crise du logement.



Aujourd'hui, la crise du logement est un fait unanimement reconnu par l'ensemble de la société civile. Les raisons de cette crise qui s'est enlisée au fil des années, voire des décennies, sont multiples :

- la pénurie de logements sociaux ;
- le manque de moyens financiers, humains et politiques pour créer, augmenter et entretenir le parc immobilier social ;
- le manque de volonté dans certaines villes d'investir dans le logement social et l'inévitable relégation des locataires sociaux dans des villes déjà saturées ;
- le vieillissement du parc immobilier ;
- le désintérêt chronique des pouvoirs publics face au vieillissement du parc immobilier privé et à son coût locatif prohibitif ;
- la paupérisation croissante d'une part importante de la population qui accède de plus en plus difficilement à la propriété, voire à la location ;
- un parc immobilier *dormant*, c'est-à-dire non occupé, loué ou mis en vente ;
- la croissance démographique ;
- le vieillissement de la population ;
- les transformations sociologiques de la cellule familiale (divorces, familles recomposées...) nécessitant différents types de logements, du très petit pour les personnes isolées aux très grands logements pour les grandes familles ;
- l'individualisation des droits qui pousse les allocataires sociaux à vivre seul au détriment des solidarités familiales.

“ Selon l’article 23 de la Constitution belge, « chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine ». ”

Selon l’article 23 de la Constitution belge, « chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine »¹. À cette fin, le constituant a prévu une série de droits économiques et sociaux parmi lesquels on retrouve « le droit à un logement décent ».

Les pouvoirs publics, notamment en raison des politiques d’austérité actuellement appliquées, s’avèrent cependant incapables de répondre, seuls, à l’ensemble de ces besoins. Aussi, des solutions innovantes doivent être mises en place et il appartient à la société civile d’apporter

sa pierre pour lutter contre le déficit de logements publics. La grande majorité des bâtiments susceptibles d’être mis en location appartiennent en effet à des propriétaires privés. Ces citoyens sont libres de disposer de leur épargne comme ils le souhaitent. À ce jour, le placement dans l’immobilier reste l’une des épargnes les plus sûres à long terme, notamment en raison de la plus-value et de l’inflation immobilière. Le droit à la propriété étant un droit fondamental, dans un pays où les citoyens sont réputés comme étant nés *avec une brique dans le ventre*, un potentiel énorme est exploitable. Cependant, les freins à la mise en location restent importants et ce potentiel reste donc largement sous exploité.

Nous nous trouvons donc ici face à un hiatus : l’opposition de deux droits fondamentaux : celui du droit au logement contre celui de la propriété et de disposer librement de son bien.

C’est dans ce contexte particulièrement complexe et humainement difficile, où il semblait presque impossible pour une personne précarisée de décrocher un logement, que le Relais social de Charleroi a eu l’idée d’engager une personne dont la mission principale était de *capter* du logement en amenant des propriétaires à mettre leurs biens en location auprès de publics précarisés.

L’objet de cette analyse est de faire le point sur les tenants et les aboutissants de la fonction de *capteur de logements*. Qu’est-ce que c’est ? D’où ça vient ? Pourquoi et avec qui ? Est-ce efficace ? Quels sont les résultats ? Quels sont

¹ Constitution belge : titre II des Belges et de leurs droits, art. 23 § 3.

les freins et difficultés ? Quelles sont ses perspectives de développement ? Bien que de création récente, la fonction a, de fait, déjà fortement évolué et se redéfinit au quotidien dans des réalités locales et partenariales très différentes. Enfin, en guise de conclusion, nous tenterons de voir dans quelle mesure les pouvoirs publics peuvent soutenir et promouvoir le développement des capteurs de logements.

I. UN « AGENT MATRIMONIAL DU LOGEMENT » ?

Ce projet a démarré en 2010 à l'initiative du Relais social de Charleroi. Au départ, il a été financé dans le cadre d'un projet pilote par la ministre de l'Action sociale, Maggie de Block, puis par le ministre wallon du Logement, Jean-Marc Nollet. Il a décroché deux prix : celui de l'innovation sociale et celui de l'« Égalité »². Depuis 2014, il est financé par la ministre des Affaires sociales, Eliane Tillieux, qui a dégagé des points APE afin de permettre l'engagement de capteurs dans plusieurs grandes villes wallonnes (Charleroi, Namur, Tournai, Mons, Liège, La Louvière).

1. Définition

Le capteur se définit comme une fonction à part. Généralement, il semble difficile de tenter de le faire rentrer dans une *case* bien calibrée. Il ne fait pas partie de l'équipe sociale à propre-

“ La mission principale du capteur est de trouver des logements adaptés aux personnes présentant des difficultés socio-économiques, avec une forte proportion de sans-abris, et de conclure des accords avec des propriétaires souvent méfiants. C'est là qu'il doit jouer un rôle d'agent matrimonial du logement. ”

² Le prix Égalité récompense des initiatives wallonnes ayant une politique exemplaire ou encourageante en faveur de l'égalité. <http://tillieux.wallonie.be/les-laureats-de-la-3e-edition-prix-egalite>

ment parler. Dans la plupart des cas, il ne choisit pas les candidats locataires et ne les côtoie qu'au moment des visites afin, notamment, d'éviter tout clientélisme.

La mission principale du capteur est de trouver des logements adaptés aux personnes présentant des difficultés socio-économiques, avec une forte proportion de sans-abris, et de conclure des accords avec des propriétaires souvent méfiants. C'est là qu'il doit jouer un rôle *d'agent matrimonial du logement*. Il doit veiller à ce que des profils a priori incompatibles s'imbriquent et puissent fonctionner. À ce titre, cette fonction nécessite de développer des compétences tant sociales que commerciales.

Le capteur se définit par ailleurs comme l'interlocuteur privilégié du propriétaire. Il ne considère pas celui-ci comme une entité à part, dans le sens où il met en place les ingrédients permettant d'en faire un élément primordial d'un processus visant au logement en tant que finalité.

C'est ici que l'intervention d'un capteur de logements prend tout son sens. Le capteur se positionne comme intermédiaire neutre entre les diverses parties. Il a pour mission à cet égard de proposer des solutions concrètes aux différents problèmes soulevés. Ce positionnement apporte un nouvel équilibre dans les relations entre le propriétaire et le locataire : le capteur est le contact permanent du propriétaire.

2. Partenaires

Mais concrètement, quel est le rôle du capteur et avec qui – ou pour qui – travaille-t-il ? Partenaire particulier cherche partenaire particulière ?

Le capteur travaille pour différents types de partenaires. On peut les classer en deux catégories distinctes. La première catégorie est constituée de partenaires institutionnels : partenaires sociaux (CPAS, Relais sociaux, sociétés de logement social...), institutions (par exemple un centre d'accueil pour femmes battues ou un centre d'accueil de jour pour personnes sans-abri). La deuxième catégorie est constituée d'individus, soit des propriétaires privés, soit des candidats locataires.

Quelques clarifications s'imposent sur les possibilités de services offertes à ces différents partenaires.

Les partenaires institutionnels varient de ville en ville et regroupent généralement des services d'aide aux sans-abris et mal logés comme Housing first, les accompagnateurs du plan hivernal, le service logement d'un CPAS, ou encore un centre d'accueil ou d'hébergement, lesquels présentent le dossier du candidat et garantissent au propriétaire un accompagnement (plus ou moins conséquent) des personnes. Cela signifie que le capteur ne procède pas seul à la sélection des candidats. Concrètement, ce sont les partenaires institutionnels (lesquels accompagnent socialement leurs candidats) qui les présentent au capteur. Lorsque les informations nécessaires sont collectées (situation, revenu, disposition ou non d'une caution...), le dossier administratif est relayé au capteur. Celui-ci va chercher un logement adéquat et décrocher des visites afin de mettre en rapport le *bon* propriétaire avec le *bon* candidat locataire. Par la suite, le capteur reste en contact avec ces partenaires via les comités d'accompagnement afin d'assurer le suivi et le maintien en logement.

Au niveau des partenaires particuliers, les services sont différents. Une rencontre a généralement lieu afin d'évaluer les attentes de chacun. Le capteur est celui qui mènera les négociations avec le propriétaire pour et en présence du candidat. Ils effectueront ensemble les visites et réaliseront les démarches nécessaires pour le contrat de bail, l'état des lieux... Il est important de préciser que le capteur ne se substitue pas au travailleur social. En cas de difficulté sociale vécue par le locataire, celui-ci devra toujours en référer à son accompagnateur social. Si cette difficulté est en rapport avec son logement, c'est le travailleur social qui en informera le capteur pour qu'il intervienne si nécessaire.

En ce qui concerne les propriétaires, la fonction de capteur répond à des attentes bien précises qui, jusque-là, n'avaient été que très peu rencontrées. Bien des propriétaires se trouvent en effet démunis face aux problèmes avec leurs locataires. Une croyance populaire laisse entendre que les propriétaires sont tout puissants, fixent leurs prix, ne s'intéressent qu'à l'appât du gain et peuvent se débarrasser facilement des locataires qu'ils n'apprécient pas. Loin de cette vision caricaturale, la réalité est beaucoup plus

« Bien des propriétaires se trouvent en effet démunis face aux problèmes avec leurs locataires. »

“ Face à un locataire accompagné (pas forcément physiquement) d’une armada de travailleurs sociaux, les propriétaires sont souvent isolés, se sentent peu considérés, voire victimes de préjugés. ”

nuancée. Ainsi, en cas de retard dans le paiement des loyers, le *rappport de force* peut apparaître à certains égards comme déséquilibré. Face à un locataire accompagné (pas forcément physiquement) d’une armada de travailleurs sociaux, les propriétaires sont souvent isolés, se sentent peu considérés, voire victimes de préjugés. Avant de directement saisir la justice, ils ne savent jamais à qui s’adresser puisque les responsabilités et les tâches des différents accompagnateurs sociaux sont saucissonnées. Tant et si bien que nombre de propriétaires font au final le choix de limiter les risques en évitant de louer leurs biens aux personnes précarisées et aux allocataires sociaux.

Charlie, un jeune homme de 21 ans, en formation alternée, vit isolé de sa famille. Il sort d’un centre d’hébergement et est toujours suivi par ce service. Il bénéficie du revenu d’intégration sociale et a pu obtenir le prêt de sa caution locative au CPAS. Il fréquente assidûment une maison des jeunes et un service d’accompagnement pour le traitement des assuétudes. Après quelques mois sans histoires, il ne paye plus son loyer. Le propriétaire n’arrive pas à le joindre. Il tente de joindre le CPAS, qui ne peut lui donner d’informations en raison du secret professionnel. Il frappe à plusieurs portes et en désespoir de cause, finit par avvertir le juge de Paix.

A contrario, lorsqu’un capteur entre dans la danse, une médiation sera nettement plus facile à organiser. Attention, cela ne signifie pas que tous vont se trouver parachutés dans un monde idyllique et sans soucis. Mais lorsqu’un capteur fait partie des négociations, il reste un interlocuteur pour le propriétaire, même après l’emménagement du locataire. Et en cas de soucis, il est présent pour organiser une réunion de médiation et tenter de trouver une solution satisfaisante pour tous.

II. QUELS OBJECTIFS ET QUELS FINANCEMENTS ? QUEL COÛT ?

La fonction de capteur de logements s'inscrit dans des dispositifs plus globaux tels que les dispositifs de plans hivernaux d'accueil de sans-abris, les plans grands froids et les initiatives type Housing first.

Pour rappel, le dispositif Housing first comme cela a été détaillé dans l'une de nos publications précédentes³, part du principe que ce n'est pas le fait de disposer d'un logement qui ouvre des droits mais qu'au contraire, le droit au logement, inscrit dans la Constitution est une condition *sine qua non* d'une vie dans la dignité. C'est donc lorsqu'on dispose d'un logement que l'on peut devenir autonome, s'occuper de soi et exercer ses droits et devoirs de citoyen. En 2011 déjà, le Relais social de Charleroi avait mis en place un projet pilote de relogement prioritaire qui s'inspirait de la logique Housing first, et soutenu par la ministre de l'Action sociale, Eliane Tillieux. Il précédait donc le projet fédéral développé par la suite. Il a permis à des sans-abris de sortir du cycle d'urgence et de disposer d'un logement, au minimum pour l'hiver, et dans certains cas à plus long terme. Ce projet a reçu le prix fédéral de lutte contre la pauvreté en 2012.

Au départ, des a priori négatifs tendaient à démontrer qu'il y avait peu d'espoir quant aux possibilités de mobiliser du patrimoine privé pour le (re)logement des personnes précarisées. Les résultats obtenus par les capteurs de logements prouvent tout le contraire. Dans bien des cas, ils ont démontré que les différents freins (en dehors du seuil de prix) pouvaient être levés ou à tout le moins contournés.

En l'absence de sources officielles précises, voici ce que l'on peut dire sur le financement des postes de capteurs. Pour les postes wallons, certains sont ou ont été directement financés par le projet *Housing first Belgium*. Les Relais sociaux de Charleroi, Liège et Namur bénéficient chacun d'un subside annuel de

³ J.-F. BOULET, *Housing first – Vers la fin du sans-abrisme ?*, Bruxelles : CPCP, « Au Quotidien », décembre 2015, [En ligne :] <http://www.cpcp.be/etudes-et-prospectives/collection-au-quotidien/housing-first-vers-la-fin-du-sans-abrisme>

120 000 euros.⁴ Des conventions pluriannuelles couvriront les trois prochaines années. Les différents relais sociaux ont par ailleurs pu bénéficier de points APE alloués par la Région wallonne.

Si l'avenir de la fonction est plus ou moins assuré à moyen terme en Région wallonne, il semblait jusqu'il y a peu, plus incertain en Région bruxelloise. En effet, selon le rapport final de recherche de la cellule capteur de logements pour le secteur de l'aide aux personnes sans-abri, d'avril 2015, la situation des capteurs bruxellois restait très préoccupante. Heureusement, une solution a été trouvée puisque des subventions ont été octroyées en 2016 par le cabinet de la ministre bruxelloise du Logement, Céline Frémault.⁵

III. QUELLE EFFICACITÉ, QUELLE SYNERGIE, QUELS RÉSULTATS ?

Avant toute chose, signalons que les données chiffrées sont particulièrement compliquées à dénicher et à interpréter. Il est donc hasardeux de se baser sur des données quantitatives pour étayer une analyse pertinente. La principale difficulté pour la consolidation de ces données est qu'elles n'ont pas été récoltées et comptabilisées de la même façon (délais, contrats ou pas, période, ménages ou individus...)⁶.

Il ressort toutefois de cette analyse qu'un capteur engagé à temps plein peut reloger en moyenne entre 30 et 70 personnes par an. En 2015, plus de 350 contrats ont ainsi été signés en Wallonie et à Bruxelles et plus de 300 personnes ont été relogées. Cela constitue déjà une réussite inespérée.

⁴ « Housing first », *furlan.wallonie.be*, 20 mai 2016.

⁵ « Sans-abrisme : création d'une cellule de captage de logements », *celinefremault.be*, 8 juillet 2016. [En ligne :] <http://celinefremault.be/fr/sans-abrisme-creation-dune-cellule-de-captage-de-logements>, consulté le 2 décembre 2016 ; M. LEGRAND, « L'îlot reçoit des subsides pour sa cellule capteurs de logement », *Alter-échos*, 13 juillet 2016. [En ligne :] <http://www.alterechos.be/fil-infos/lilot-recoit-des-subsides-pour-sa-cellule-capteurs-de-logement/>, consulté le 2 décembre 2016.

⁶ L. CIACCI, « Comment impliquer le secteur privé dans la lutte contre le sans abrisme », exposé du « capteur de logement Charleroi », 23 mars 2016.

Par exemple, pour Charleroi en 2015 voici les résultats annoncés publiquement : 107 contacts établis avec des propriétaires privés et des partenaires sociaux et publics, 45 contrats de bail signés, 105 demandes de logements, 29 logements trouvés via le capteur et 28 autres avec son soutien.

L'une des principales questions que l'on peut se poser est celle de l'efficacité réelle du dispositif. Si dix logements sont captés mais qu'en bout de course, pour des raisons urbanistiques, de non accord financier ou de difficultés à travailler dans l'urgence, seuls quelques-uns d'entre eux sont effectivement pris en gestion et occupés par un locataire suivi par un partenaire, quelle est l'efficacité réelle du projet ?

Si la question mérite d'être posée, il faut néanmoins garder à l'esprit que nous manquons actuellement du recul nécessaire – notamment de résultats chiffrés et consolidés sur plusieurs années – pour évaluer correctement le dispositif. C'est d'autant plus vrai qu'une partie relativement conséquente du travail des capteurs de logements ne transparaît pas toujours dans les données chiffrées.

En plus de sa mission initiale, le capteur de logements informe et oriente les propriétaires vers les dispositifs correspondant à ces attentes. Par exemple, si un capteur de Mons est contacté par un propriétaire de Bruxelles, il va l'orienter sur une AIS bruxelloise. Si au bout du processus un contrat de gestion est signé, le capteur en est en partie responsable mais celui-ci n'apparaîtra pas dans ses statistiques.

Il faut également garder à l'esprit que le capteur participe parfois à différents dispositifs ou collabore à des projets dépassant son territoire d'action, et pour lesquels il sert de courroie de distribution. Il constitue à cet égard un atout indéniable pour travailler en réseau. Ce n'est cependant que sur le long terme que les effets positifs de son action pourront être évalués.

Enfin, il faut rappeler que le dispositif est un projet pilote en rodage et qu'il doit, à ce titre – ce qu'il fait d'ailleurs –, se faire connaître auprès des acteurs concernés. C'est souvent par effet boule de neige que les premiers contacts établis portent leurs fruits.

À ce stade, il apparaît donc que le seul bilan chiffré est largement insuffisant pour objectiver l'efficacité du projet. L'évaluation du dispositif doit porter avant tout sur la qualité du travail engagé, en lien avec les résultats chiffrés obtenus.

IV. FREINS ET DIFFICULTÉS LIÉS À LA FONCTION

1. Isolement

La première difficulté rencontrée par les capteurs de logements tient à leur relatif isolement.

« L'une [des] principales difficultés est la solitude. Chacun est sur son petit tas de problèmes. Et chacun va gérer ses propres difficultés, alors qu'on a besoin de pouvoir de temps en temps échanger avec quelqu'un d'autre qui va vous aider peut-être à trouver une solution. »⁷

De fait, la fonction de capteur de logements est une fonction à part qui, dans la plupart des cas, ne fait pas partie de l'équipe d'accompagnement social à proprement parler et qui ne peut que renseigner sur l'efficacité ou les freins rencontrés dans ses missions. Par exemple, si un capteur parvient à convaincre des propriétaires de laisser un bien immobilier en gestion à une agence immobilière sociale (AIS), une aide personnalisée au logement (APL)... Et qu'ensuite le suivi n'est pas effectué de manière optimale, c'est du temps perdu pour tout le monde. Or, en fin de processus, c'est le capteur et lui seul qui reste responsable des résultats obtenus.

2. Concurrence

La seconde difficulté est liée à la concurrence qui se fait jour avec d'autres dispositifs. Comme le souligne Bruce Renson, capteur à Namur, les solutions proposées aux propriétaires sont parfois concurrentes entre elles :

« Les solutions que je propose, caution CPAS, conditions irrévocables... Eh bien elles sont concurrentes entre elles. Donc quand je présente le projet et que je dis à un propriétaire : en résumé

⁷ B. RENSON, entretien avec l'auteur, Namur, avril 2016.

• • •

il existe telle et telle solutions, mais sur le marché immobilier vous pouvez toucher 420 euros. Je vous propose de louer au prix que vous demandez et vous avez la garantie de caution et de paiement du loyer via le CPAS. Bon ben, il a vite fait son choix... »⁸

Or, tout l'intérêt du dispositif étant qu'il soit complémentaire aux dispositifs déjà existants, on se trouve ici en difficulté. La priorité reste avant tout la mise en logement et le soutien entre associations. Le capteur, encore une fois isolé, doit assumer seul la responsabilité de se plier aux exigences financières de propriétaires privés, alors qu'il souhaite soutenir des dispositifs comme les AIS, entre autres, pour des raisons de justice et d'équité sociale. Mais, la pénurie de logements le contraint régulièrement à poser des actes en contradiction avec ses positions éthiques, et c'est moralement difficile à porter.

3. Le travail en partenariat

Si, comme nous l'avons vu, les résultats quantitatifs sont encourageants, l'essor de cette nouvelle fonction ne va pas sans soulever des interrogations, notamment du côté des travailleurs sociaux, en ce qui concerne les difficultés du travail en partenariat.

a. Réticence des travailleurs sociaux

Pourquoi est-il nécessaire de privilégier les propriétaires qui sont déjà perçus comme des personnes nanties, confortablement installées sans besoin particulier ? Les personnes précarisées sont victimes de préjugés. Les propriétaires privés le sont également. Puisque ces propriétaires sont tous censés disposer de ressources financières importantes, certains travailleurs sociaux considèrent qu'ils ne *méritent* pas d'aide supplémentaire.

⁸ B. RENSON, entretien avec l'auteur, Namur, avril 2016.

b. Secret professionnel

Quelles informations le capteur détient-il sur les candidats locataires et jusqu'où peut-il les partager avec d'autres personnes ? Quid du secret professionnel partagé, au sein d'équipes qui ne sont pas constituées uniquement de travailleurs sociaux ? En règle générale, les travailleurs sociaux sont protégés par leurs titres professionnels et ne peuvent partager des informations qu'avec d'autres travailleurs assermentés. Les capteurs ne sont pas des travailleurs assermentés, habilités à partager ce secret professionnel. Mais, si la volonté de protéger les informations concernant les candidats locataires reste pertinente, il en va de même pour les propriétaires. Si des questions déontologiques se posent au niveau des informations partagées ou non en ce qui concerne les candidats locataires, cette même logique ne devrait-elle pas s'appliquer au sujet des propriétaires ? Le capteur se sent parfois démuni quant aux informations disponibles sur les locataires et il en est de même pour les travailleurs sociaux au sujet des propriétaires. Et c'est là que l'établissement d'une réelle relation de confiance reste indispensable.

c. Quel arbitrage ?

Quid de l'arbitrage lorsqu'un logement disponible peut correspondre à l'attente de plusieurs partenaires ? Une des difficultés récurrentes à gérer pour les capteurs est de se trouver rapidement victimes de leur succès. D'autant plus que le capteur est le plus souvent amené à travailler seul avec plusieurs partenaires. Comment et selon quels critères déterminer les priorités ? Le cap-

teur doit assumer seul la responsabilité du choix de privilégier tel partenaire au détriment d'un autre. Comment veiller à un équilibre sur le long terme des choix opérés ?

d. Absence de réactivité des partenaires sociaux

Le capteur doit faire preuve dans son travail d'une réactivité et une d'adaptabilité particulièrement accrue. Il doit rester disponible en permanence afin d'effectuer des visites rapidement, le plus souvent en dehors des heures classiques de bureau.

“ Il doit rester disponible en permanence afin d'effectuer des visites rapidement, le plus souvent en dehors des heures classiques de bureau. ”

Ensuite, lorsqu'un accord a été conclu avec un propriétaire, il lui faut au plus vite concrétiser la mise en logement. Et ce d'autant plus que la concurrence est féroce dans le secteur. Même avec les meilleurs arguments du monde, un capteur ne parviendra guère à faire patienter un propriétaire plus de quelques jours, au mieux quelques semaines, avant de conclure un contrat de bail avec une personne précarisée alors que de nombreux candidats locataires sont susceptibles de louer son bien. Le problème est que la notion du temps des partenaires sociaux est souvent radicalement différente de celle du propriétaire. Le travail d'accompagnement social avec des personnes en difficulté prend en effet du temps : il faut rencontrer les candidats locataires, constituer les dossiers, effectuer les visites, réunir les garanties financières et d'accompagnement... Une conception du temps difficilement compatible avec celle des propriétaires.

4. Cadre légal

Le capteur de logements n'est pas assermenté. Il n'est pas non plus porteur d'une *aura* d'autorité. Aussi, dans la majorité des cas, le capteur ne peut que se fier aux déclarations des partenaires. En ce qui concerne le permis d'urbanisme ou le permis de location, par exemple, rien n'oblige le propriétaire à prouver qu'il est en ordre sur le plan administratif lorsque la caution locative n'est pas garantie par le CPAS ou lorsqu'une collaboration avec l'AIS n'est pas envisagée. Il arrive dès lors qu'un capteur rentre dans une démarche de mise en logement en étant persuadé de la conformité du logement ciblé alors que ce n'est pas le cas.

Certes, le capteur peut toujours, s'il a de bons contacts avec le service d'urbanisme de la Ville, se renseigner auprès de ce dernier. Mais cette démarche est-elle conforme à la déontologie ? *A contrario*, lorsqu'un doute survient, ne pas prendre ce type de renseignements (lorsque c'est possible), au risque de faire échouer un projet de mise en logement, ne serait-il pas un risque plus grand de perte de crédibilité du dispositif quant à son professionnalisme ?

Le capteur doit très rigoureusement se conformer au cadre législatif du code du logement wallon pour tout ce qui concerne les contrats de location, les baux locatifs... Il doit veiller à ce que le logement corresponde aux

normes minimales de salubrité (éclairage naturel, humidité et aération, nombre de mètres carrés, sécurité incendie et conformité électrique...), qu'il soit en ordre de permis d'urbanisme et parfois de location, qu'il dispose d'un certificat de performance énergétique. Tout cela est complexe et technique, etc. Cependant, à l'heure actuelle, la loi ne permet pas au capteur d'exiger du propriétaire qu'il fournisse tous ces documents.

“ La dernière difficulté notable tient à l'absence de formation des capteurs. Dans la mesure où il s'agit ici d'un projet pilote, il est trop tôt pour parler d'harmonisation des profils. ”

5. Absence de formation

La dernière difficulté notable tient à l'absence de formation des capteurs. Dans la mesure où il s'agit ici d'un projet pilote, il est trop tôt pour parler d'harmonisation des profils. Actuellement, les profils des capteurs sont très différents : ils sont éducateurs, assistants sociaux, agents immobiliers, gradués ou titulaires d'un master... Certains privilégient la pratique professionnelle et la pratique de terrain, d'autres les compétences techniques, et d'autres encore les qualités relationnelles ou commerciales. Les profils sont donc très diversifiés. Idéalement, on espère que chaque capteur réunisse l'ensemble de ces qualités.

CONCLUSIONS

Avant toute chose, rappelons que c'est la crise du logement qui est à l'origine de la création de la fonction de capteur de logements. Bruce Renson et Philippe Defeyt s'accordent totalement sur le fait que cette fonction ne serait pas nécessaire si la pénurie de logements venait à être solutionnée.⁹

« Ça me tue de reloger des gens et de me dire qu'il ne leur reste que 300 euros par mois pour vivre. Le problème de base, c'est l'offre. Il y a un déficit d'offre de logements et de logements publics. Et si on mettait plus d'argent là-dedans, il n'y aurait pas besoin d'engager des capteurs de logements. »¹⁰

Tout comme pour la chimère du plein emploi, il est aujourd'hui illusoire de penser qu'on viendra un jour à bout de la crise du logement. Aussi, la fonction de capteur de logements pourrait être promise à un bel avenir.

Vu les économies d'échelle réalisées (le coût de ce projet pilote est relativement peu élevé au regard des autres politiques de lutte contre la crise du logement) et les résultats encourageants obtenus, la fonction de capteur de logements mérite qu'on s'y attarde. Force est néanmoins de constater qu'elle nécessite accompagnement et encadrement afin de tendre vers une pérennisation.

L'avenir de cette nouvelle profession semble loin d'être assuré. Si un plan pluriannuel a été bel et bien adopté, afin de permettre aux capteurs de se lancer dans des projets à plus long terme, celui-ci ne porte que sur trois ans. Difficile dans ces conditions d'envisager des collaborations sur le long terme.

Au niveau du CPCP, nous souhaiterions insister sur le caractère novateur de ce projet pilote et sa capacité de créativité, d'initiatives et de synergies. C'est un outil prometteur et complémentaire, la plupart du temps, aux autres outils de relogement. Nous plaidons pour un encadrement et une réflexion sur la question juridique des statuts et une harmonisation de ceux-ci, une consolidation des chiffres et une mutualisation des rapports d'activités.

⁹ B. RENSON, entretien avec l'auteur, Namur, avril 2016 ; Ph. DEFEYT, entretien avec l'auteur, Namur, 28 juin 2016.

¹⁰ *Idem.*

POUR ALLER PLUS LOIN...

www.capteurlogement.be

<http://www.relaissocialcharleroi.be/pages/capteur-logements.html>

http://www.relaissocialtournai.be/dsp_page.cfm?art_id=421&opening=421&parent_id=421

<http://ilot.be/la-cellule-capteur-de-logements-2/>

- Capteur de logements Bruxelles. Pour le secteur de l'aide aux personnes sans abri. Rapport final de recherche-action, Bruxelles : l'îlot, avril 2015. [En ligne :] <http://ilot.be/wp-content/uploads/2015/04/Rapport-final-de-recherche-action.pdf>.

Auteure : Evelyne Lotte

DÉSIREUX D'EN SAVOIR PLUS !

Animation, conférence, table ronde... n'hésitez pas à nous contacter,
Nous sommes à votre service pour organiser des activités sur cette thématique.

www.cpcp.be



Avec le soutien du Ministère de la Fédération Wallonie-Bruxelles

L'objet de cette analyse est de faire le point sur les tenants et aboutissants de la nouvelle fonction de *capteur de logements*. Qu'est ce que c'est ? D'où ça vient ? Pourquoi et avec qui ? Est-ce efficace ? Quels sont les résultats ? Quels sont les freins et difficultés ? Quelles sont les perspectives de développement ? Nous souhaitons insister sur le caractère novateur de ce projet pilote et sa complémentarité avec les autres politiques de lutte contre la crise du logement.



Centre Permanent pour la Citoyenneté et la Participation

Rue des Deux Églises, 45 – 1000 Bruxelles
02 238 01 00 – info@cpcp.be