



## Communiqué de Presse – 25 mars 2024

### Relais social intercommunal du Brabant wallon

Le printemps sonne à nos portes, les jours se rallongent, la météo devient de plus en plus clémente mais cela n'enjolive pas un constat très marqué sur notre territoire ; à la sortie de l'hiver, un grand nombre de personnes en Brabant wallon sont toujours sans une solution durable de logement.

Il est vrai que la province cumule un nombre certain de facteurs qui rendent l'accès au logement – de manière générale, mais d'autant plus pour un public précarisé – extrêmement difficile.

Pour ne citer que quelques indicateurs clés :

- Le temps d'attente pour accéder à un logement public ne fait qu'augmenter.
- Le prix de l'immobilier ne cesse de monter depuis plusieurs années et le Brabant wallon a évidemment les prix les plus élevés de Wallonie. En 2023, une maison 2 ou 3 façades revient, en moyenne, à 320.000 euros en Brabant wallon, contre 175.000 euros en Wallonie (chiffres de Statbel).
- Au niveau des loyers, la situation n'est pas plus glorieuse. Federia (Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique) estimait que le prix moyen de location, tout type de bien confondu, s'élevait en 2023 à 1.084 euros en Brabant wallon, contre 775 euros à Namur.  
À noter également que la concurrence est rude sur le territoire en raison de la forte demande pour la location, ce qui laisse d'emblée les personnes avec un revenu moindre sur le côté.
- En 2022, nous comptabilisons presque 900 personnes sur le Brabant wallon en situation de sans-abrisme et d'absence de chez-soi sur 9 communes du territoire.

La réalité de ce constat, les travailleurs du secteur social et les personnes accompagnées la vivent quotidiennement lorsqu'ils recherchent des logements ; combien d'appels pour obtenir le graal d'une visite et d'une rencontre avec un propriétaire ?

Conscient de cette réalité, le Relais social du Brabant wallon a lancé son projet Capteur logement en octobre 2022 grâce à une subvention de la Région wallonne via le Ministre du Logement (Plan de relance de la Wallonie). Le Capteur logement a comme mission de trouver du logement dans le parc immobilier privé en allant à la rencontre des propriétaires. Il les accompagne dans un ensemble de démarches administratives, propose des candidats locataires et joue un rôle de médiateur en cas de difficultés. Au fur et à mesure, l'objectif est de créer un réseau de propriétaires solidaires qui sont prêts à louer leur logement à des personnes fragilisées.

Le Capteur a déjà réussi à fidéliser plusieurs propriétaires qui ont proposé des logements dans le cadre du projet. Néanmoins, nous faisons face à un nombre important de personnes sans logement et nous ne parvenons pas à répondre à l'ensemble des demandes. Il était important de faire connaître le projet au grand public et de mettre en place des mécanismes pour rassurer les propriétaires désireux de se lancer dans l'aventure.

C'est dans ce cadre que le collectif citoyen de la commune hospitalière de Nivelles a pris contact avec le Relais social pour réfléchir ensemble à des propositions d'actions concrètes. Le collectif a proposé de construire et de financer, via un soutien de la Ville de Nivelles, une capsule vidéo faisant la promotion du projet Capteur logement. Cette vidéo a été réalisée en fin d'année 2023 et est diffusée depuis sur les réseaux sociaux. Cela a permis au projet de se faire connaître à grande échelle (près de 25.000 vues) et d'avoir des contacts avec plusieurs propriétaires intéressés à collaborer.

Par ailleurs, le Relais social a également obtenu un fonds de 77.000 euros de la Fondation Roi Baudouin afin de lancer un projet pilote de bail glissant sur la Province. Le mécanisme de bail glissant est très peu utilisé en Wallonie mais permet de donner des garanties aux propriétaires et de les rassurer dans la mise en location de leurs biens. Il sera en priorité proposé aux familles monoparentales et/ou nombreuses vivant en précarité sur le territoire du Brabant wallon. Ces familles seront accompagnées par des Associations de Promotion du Logement (APL) ou par des maisons d'accueil tout au long du processus.

Le **bail glissant** est un bail d'habitation conclu entre un bailleur et un opérateur immobilier agréé par le Gouvernement wallon en vue d'une sous-location du bien loué à une personne en état de précarité.

Dans ce cadre, le propriétaire accepte une légère diminution de loyer en échange d'une garantie de paiement durant toute la durée de bail glissant (entre 5 et 10% selon le type de logement). Ce différentiel est appelé « marge d'intermédiation » et permet de combler des loyers impayés ou d'alimenter le fonds en vue de le proposer à de nouvelles personnes.

Au niveau des locataires, ils sont accompagnés durant toute la durée du bail. À la fin de celui-ci, si les critères d'autonomies repris dans le bail sont atteints (par ex. : paiement ponctuel des loyers, bon entretien du logement, etc.) le bail est automatiquement cédé au locataire qui devient le preneur.

Le bail glissant est un mécanisme qui facilite l'accès au logement aux personnes précarisées sur le plan financier et/ou social, grâce à l'intervention d'un organisme chargé de l'accompagnement social et de l'encadrement du processus.

Il permet une phase transitoire d'apprentissage à la gestion autonome de l'occupant, tout en assurant une gestion locative sécurisée pour les propriétaires.

Ces deux projets sont des exemples d'initiatives mis en place par les acteurs de terrain pour pallier à des difficultés structurelles. Il est clair que ce ne sont que des gouttes d'eau dans des changements qui devraient être entrepris à un niveau plus global sur les matières du droit et de l'accès au logement pour tous.

Les solidarités et les changements de mentalités doivent être faits de part et d'autre.

Aujourd'hui, nous lançons un appel aux propriétaires qui souhaiteraient nous soutenir. N'hésitez pas à prendre contact avec le Capteur logement du Relais social. Nous formulons également un autre appel, en cette veille d'élections, pour une politique mettant l'accès au logement comme droit fondamental pour tous et sans discrimination. Pour plus d'informations, n'hésitez pas à consulter notre site internet : [www.rsbw.be](http://www.rsbw.be) ou à nous appeler par téléphone : 010/81 00 07

Lien YouTube pour la capsule vidéo : <https://www.youtube.com/watch?v=gPbMTjrlKsQ>

Colette Delmotte

Présidente du CPAS de Nivelles  
et du Relais social du Brabant wallon

Etienne Minne

Membre du collectif citoyen  
de Nivelles commune hospitalière

Jean Roobaert  
Capteur logement du Relais social du Brabant wallon

#### Contact presse :

- Jean Roobaert : 0471 74 52 84 | [capteurlogement@rsbw.be](mailto:capteurlogement@rsbw.be)

