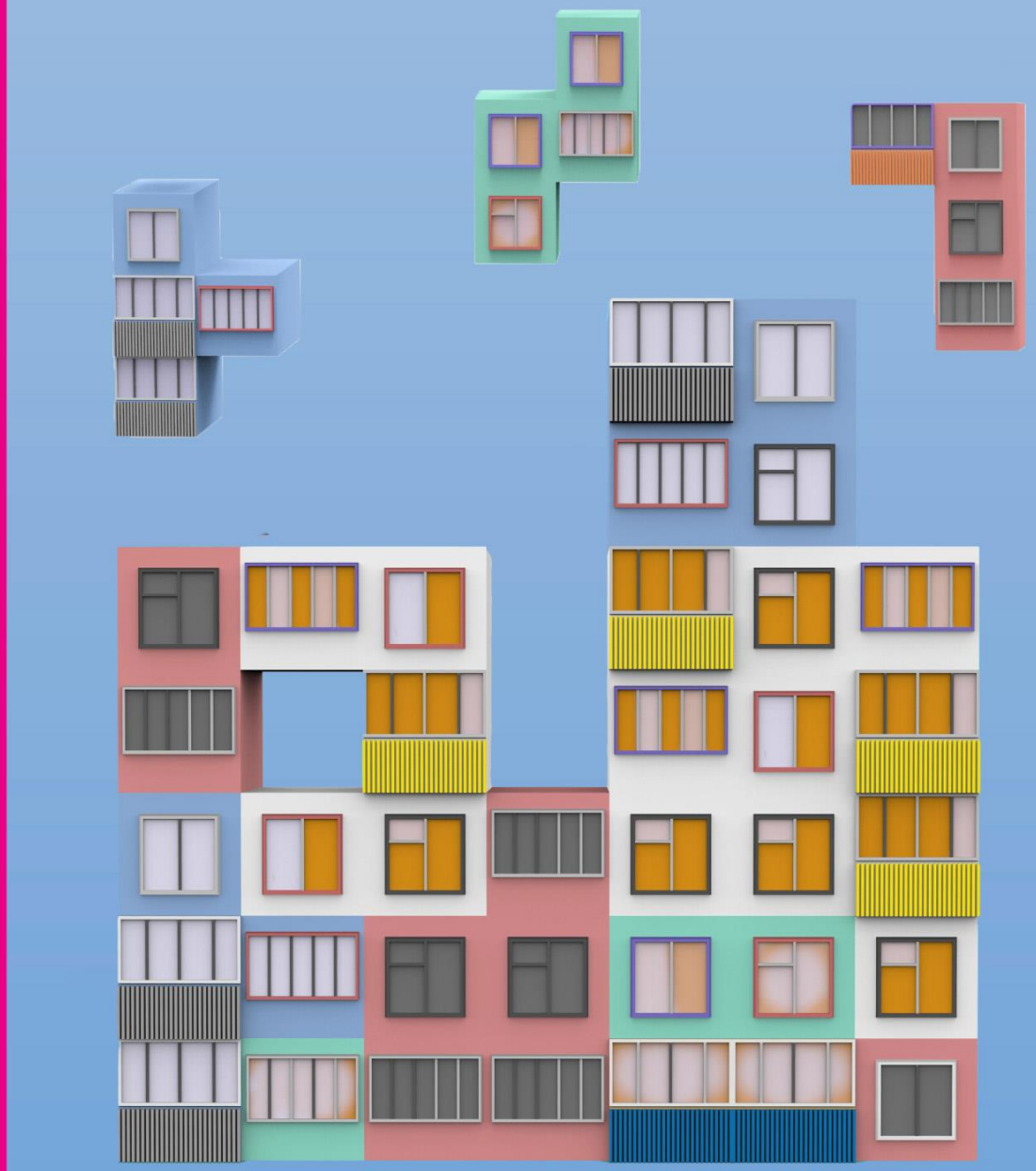
7e Édition en collaboration avec le RAPeL

QUINZAINE

L'accompagnement social en logement : une pratique intersectorielle ?

28 AVRIL 2023 → Journée d'étude à Namur	09H30 16H00

AMA RAPeL Wallonie



QUINZAINE
28/04/2023

Introduction

28 AVRIL 2023
→ Journée d'étude à Namur

AMA RAPeL Wallonie

QUINZAINE
28/04/2023

Introduction

Camille Dupriez, conseillère politique auprès de la Ministre Christie Morreale, Ministre de l'Action sociale et de la santé.

QUINZAINE
28/04/2023

Accès au logement ?
Etat des lieux et perspectives

28 AVRIL 2023
→ Journée d'étude à Namur

AMA RAPeL Wallonie

Accès au logement en Wallonie : État des lieux et perspectives

NAMUR, 28 avril 2023

Dr. Sébastien PRADELLA

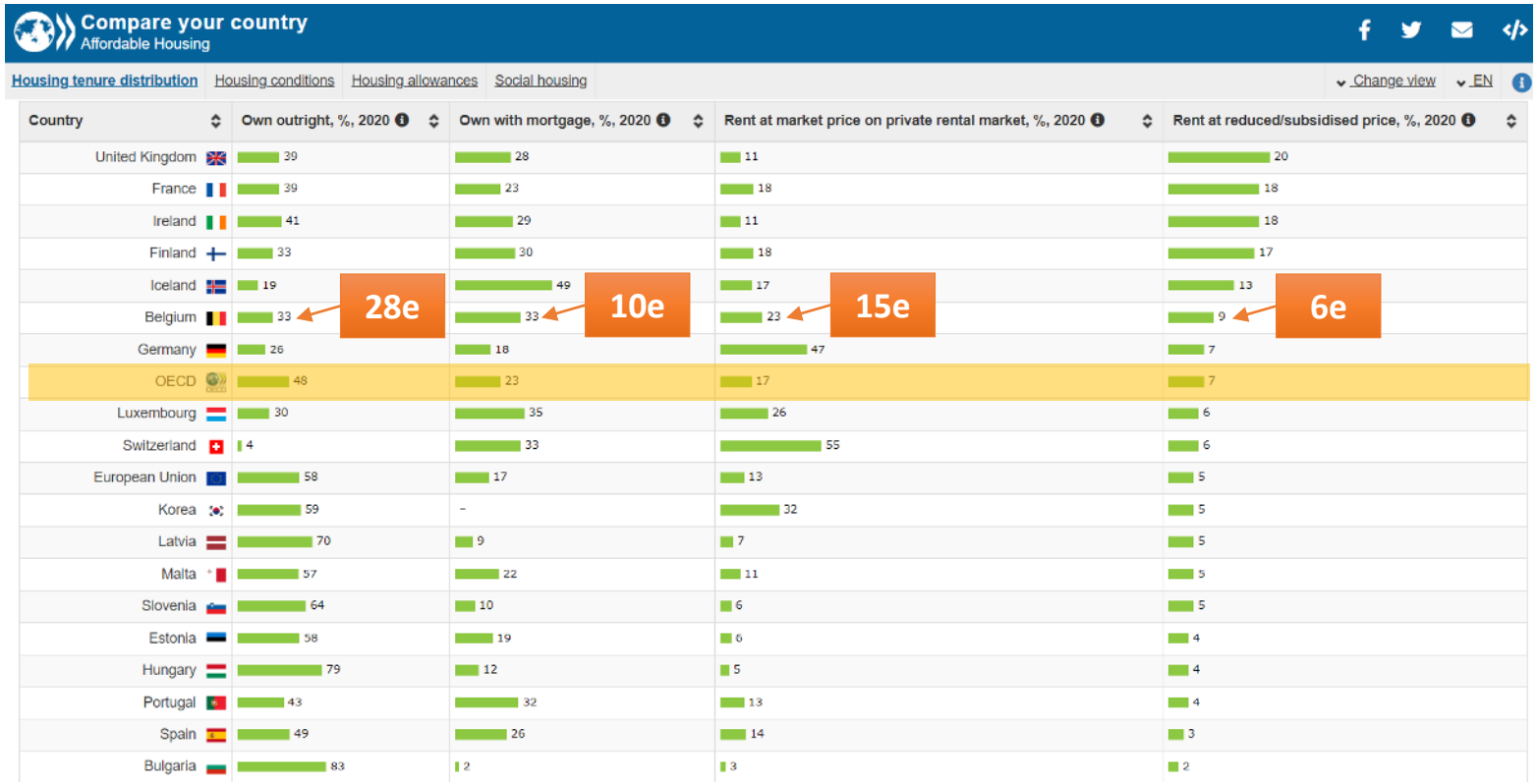
Directeur du Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie

L’accès au logement en Wallonie

- **L’Accès au logement** est mis en cause lorsque :
  - Le logement est **inabordable**, c’est-à-dire qu’il exige un taux d’effort budgétaire top important pour le ménage (en général, pas + de 30% pour des revenus faibles voire moyen).
  - Le logement est **inadapté**, c’est-à-dire qu’il n’est pas décent, qu’il est insuffisant par rapport aux besoins du ménage.
  - Le logement est **inapprochable**, c’est-à-dire qu’il n’est pas convenablement situé, qu’il est insuffisamment desservi par des équipements publics et privés, ou encore qu’il est interdit d’accès par des pratiques discriminatoires.

➔ **Attention ! Les trois dimensions ont des effets de renforcement entre elles.**

Par quel statut accède-t-on au logement ?

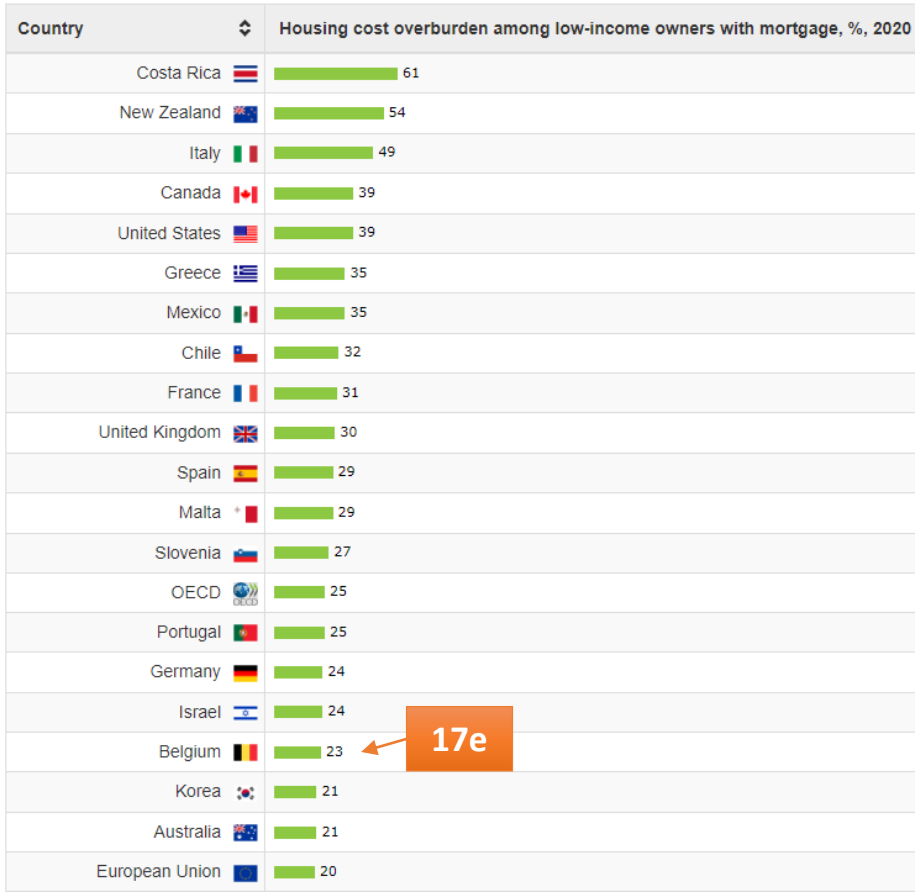


Country	Own outright, %, 2020	Own with mortgage, %, 2020	Rent at market price on private rental market, %, 2020	Rent at reduced/subsidised price, %, 2020
United Kingdom	39	28	11	20
France	39	23	18	18
Ireland	41	29	11	18
Finland	33	30	18	17
Iceland	19	49	17	13
Belgium	33	33	23	9
Germany	26	18	47	7
OECD	48	23	17	7
Luxembourg	30	35	26	6
Switzerland	4	33	55	6
European Union	58	17	13	5
Korea	59	-	32	5
Latvia	70	9	7	5
Malta	57	22	11	5
Slovenia	64	10	6	5
Estonia	58	19	6	4
Hungary	79	12	5	4
Portugal	43	32	13	4
Spain	49	26	14	3
Bulgaria	83	2	3	2

Logements inabordables

Ménages locataires à faibles revenus

Ménages accédants à la propriété à faibles revenus

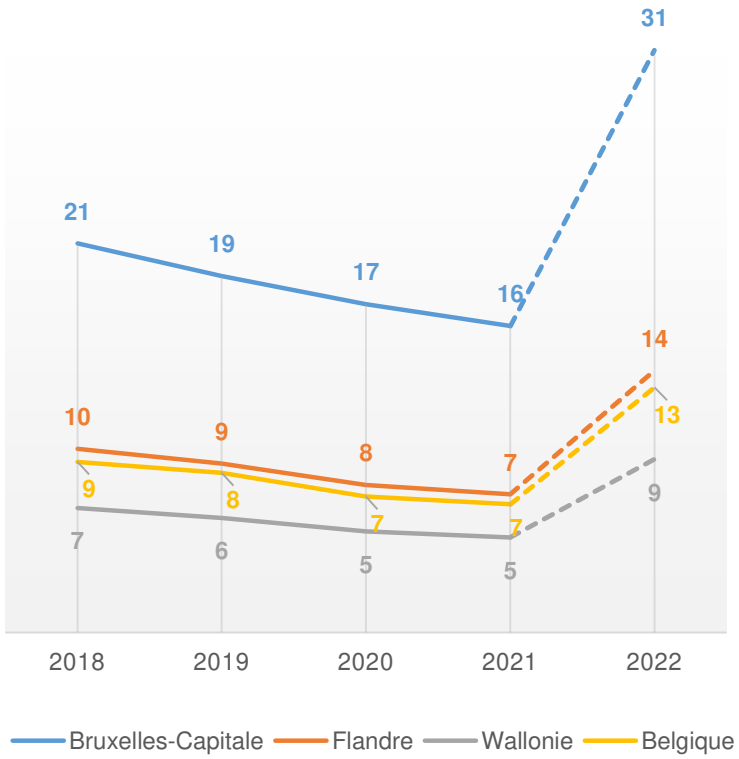


Enjeux

- L’accession à la propriété reste, en Belgique et en Wallonie, le **moyen principal d’accéder au logement** (au-dessus de la moyenne européenne), mais au prix d’un endettement de plus en plus important.
- Le recours à la location privée apparaît comme **une solution de repli** pour beaucoup de ménages (au-dessus de la moyenne européenne).
- En ce sens, le logement, en Belgique et en Wallonie, **continue à se financiariser** par le poids du crédit hypothécaire et par l’investissement locatif privé.
- Dans ce contexte, **le logement social a un rôle de dernier recours** pour l’accès au logement des plus fragilisés.

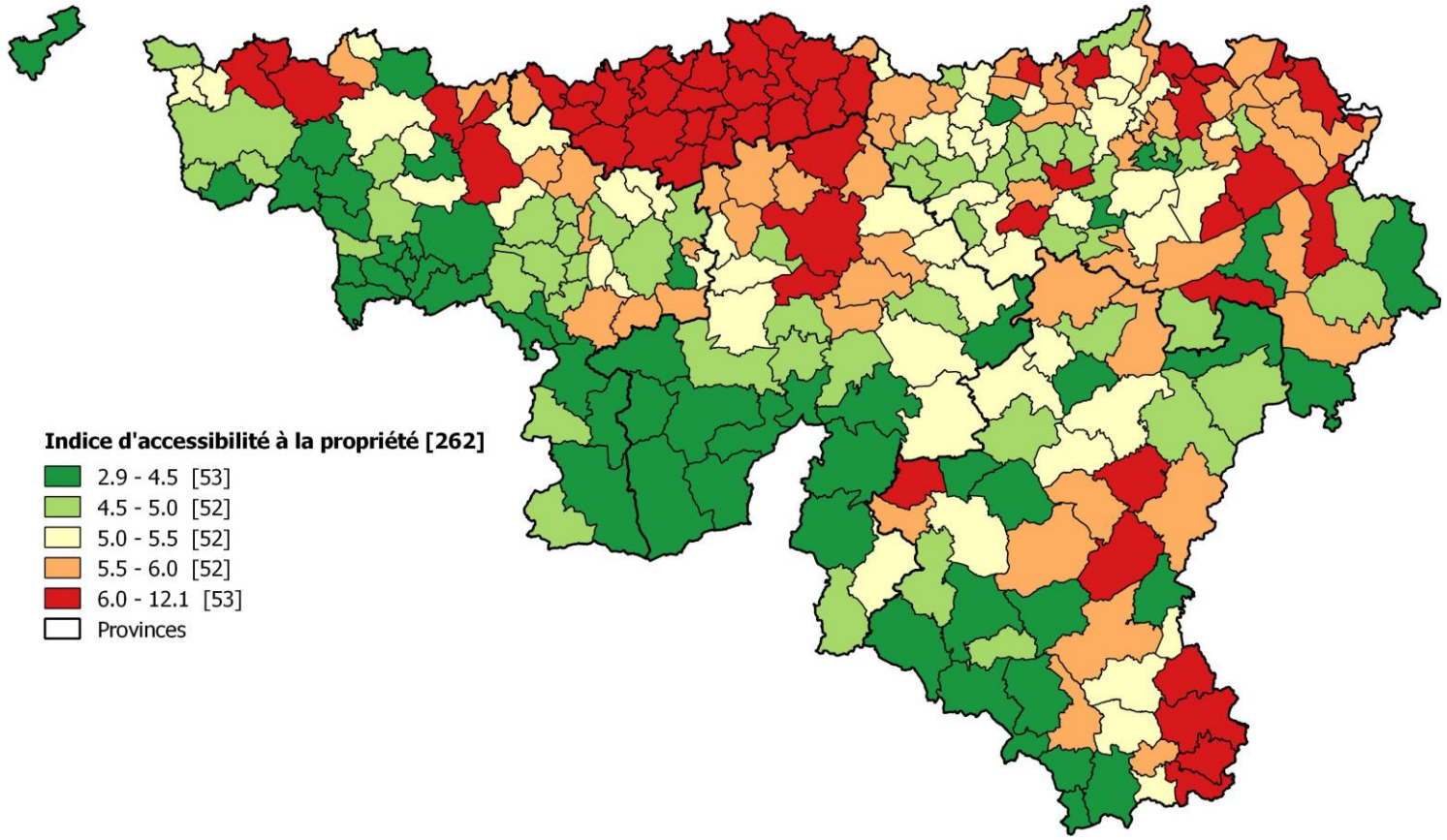
Accès au logement par l’accession à la propriété

Détérioration nette de l'accessibilité à la propriété



- 2011-2021 : une décennie d'amélioration de l'indice d'accessibilité à la propriété.
- Des taux d'intérêt toujours plus bas.
- Une augmentation relativement régulière des prix immobiliers.
- Fin 2021 et surtout 2022 ont complètement fait grimper l'indice d'inaccessibilité.

Inaccessibilité financière à la propriété rend certaines zones inapprochables…



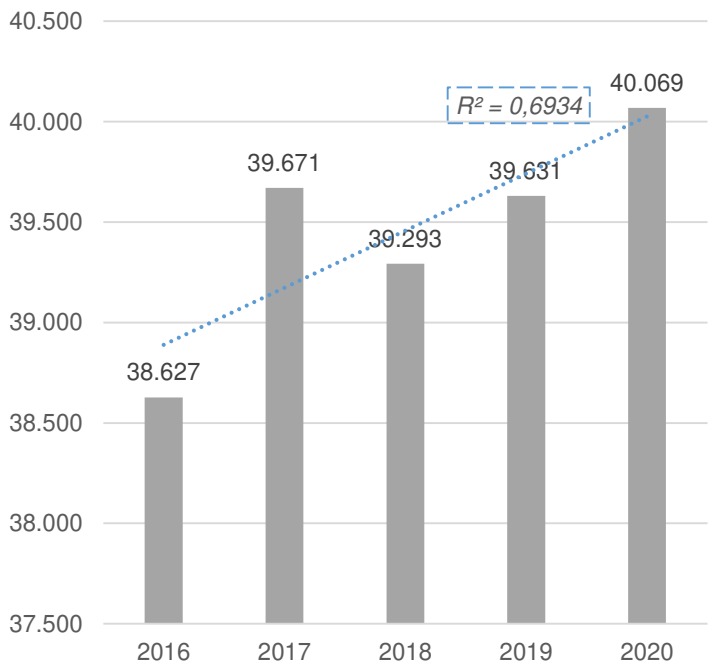
Perspectives

- **L'endettement des ménages pour se loger** augmente constamment. L'encours total des crédits hypothécaires a quadruplé entre 2000 et 2020 (+340 milliards d'euros).
- D'où les alertes de la BNB sur les risques systémiques (surestimation des prix immobiliers belges).
- L'explosion des prix immobiliers en 2020-2021 en raison des crédits bon marché a eu un impact délétère sur l'accès actuel des ménages à la propriété.
- Des obligations énergétiques qui coutent tant pour l'achat neuf que l'achat ancien. Quid des mesures de **rénovation énergétique socialement soutenable**.

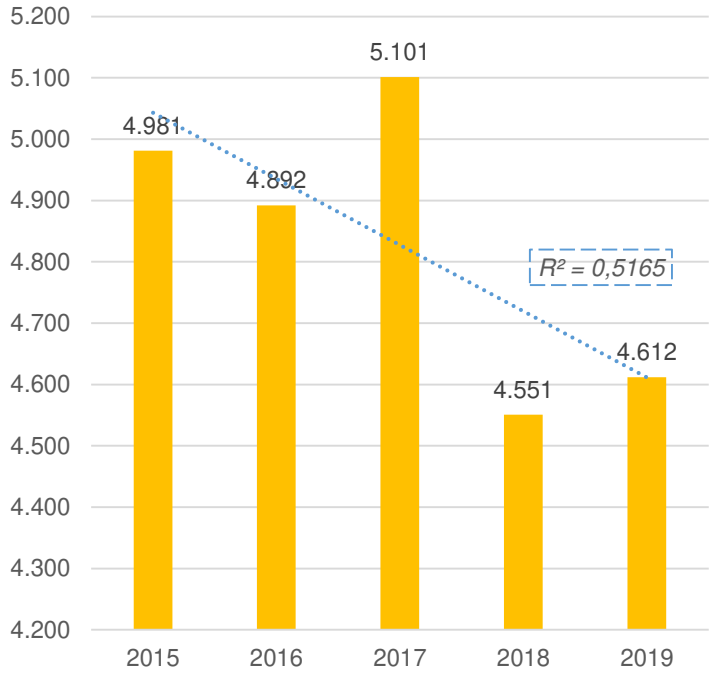
Accès au logement par l’accès au logement public

Quel accès au logement public?

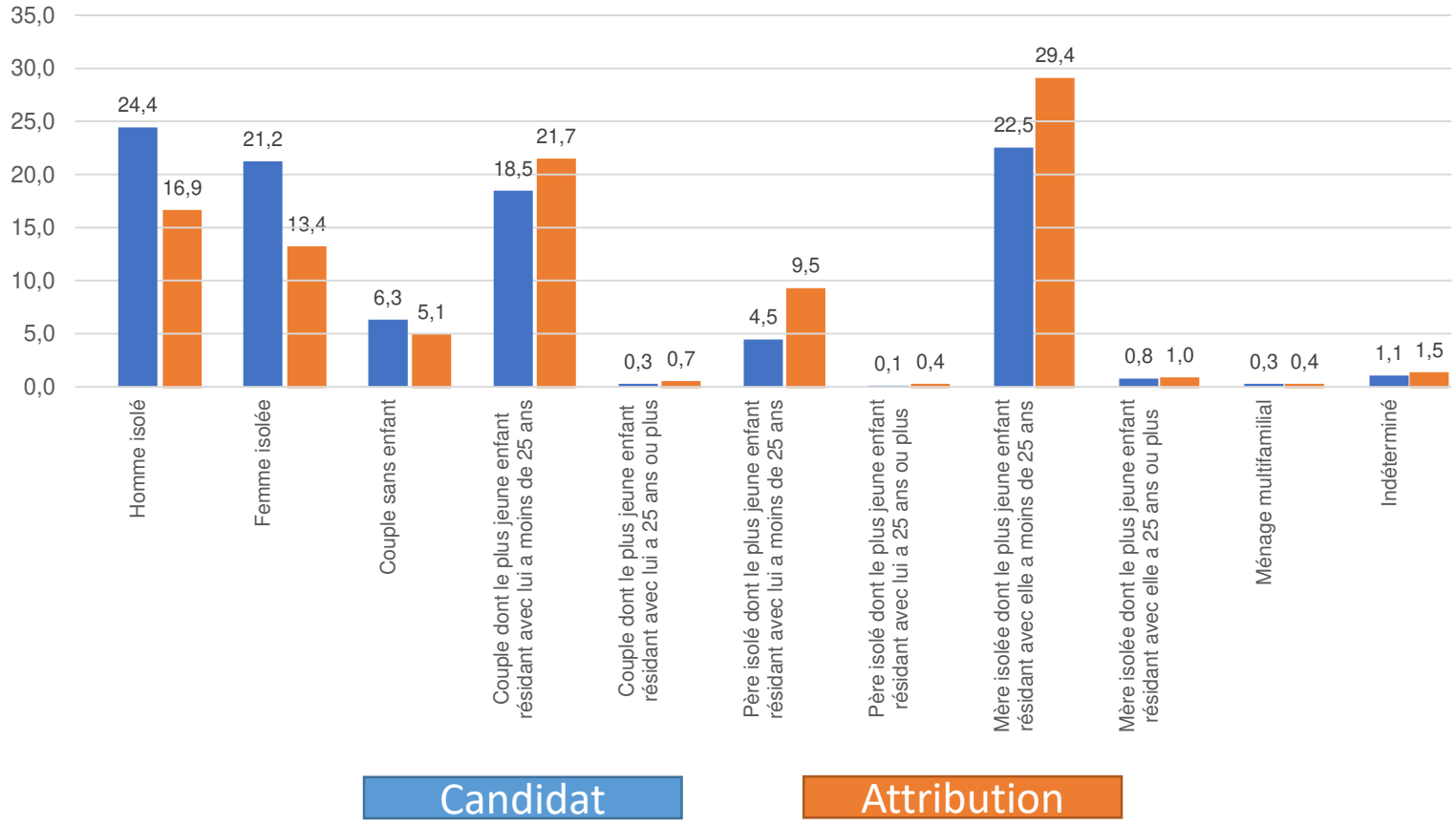
Évolution du nombre de candidatures au logement public



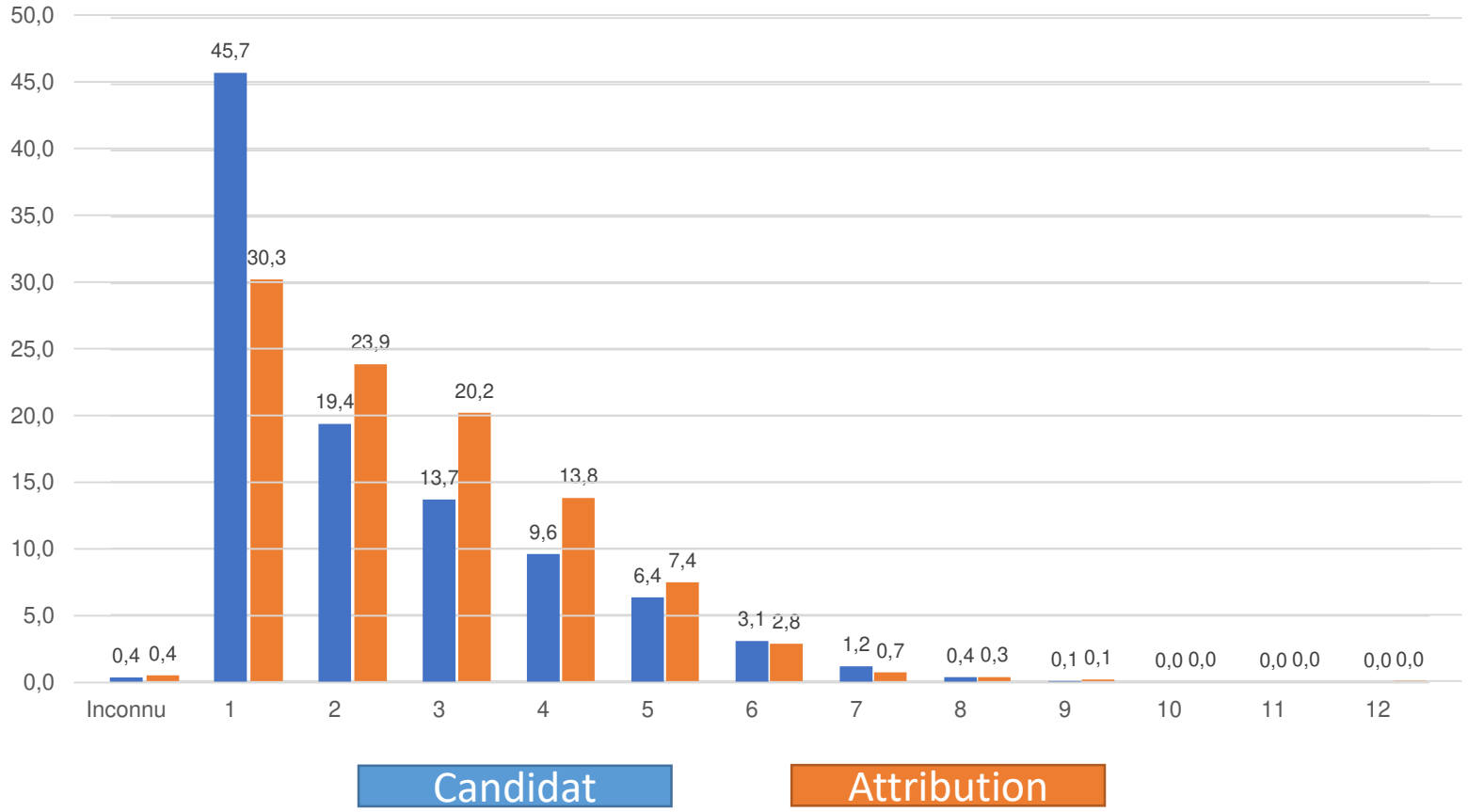
Évolution du nombre d'attributions de logement public



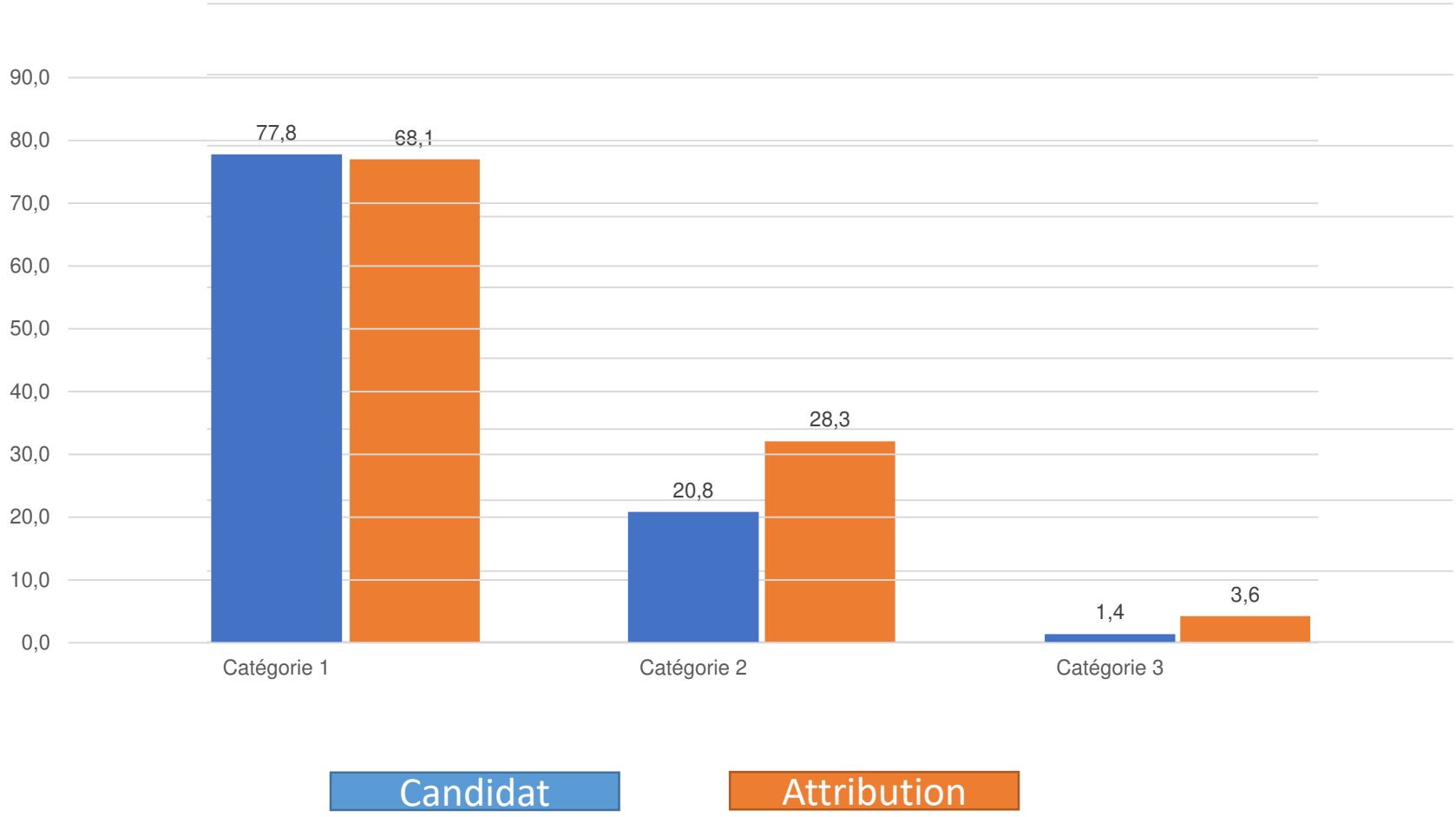
Qui demande? Qui reçoit? … selon la situation familiale



Qui demande? Qui reçoit?... selon la taille du ménage



Qui demande? Qui reçoit? … selon les catégories de revenus



Perspectives

- **Le risque de la résidualisation du logement social** qui confinerait ce dernier à l'hébergement des franges les plus défavorisées de la population (avec le risque de « ghettoïsation »).
- Le Gouvernement wallon a annoncé, en juin 2020, un **investissement de 1,2 milliard d'euros** pour rénover le parc locatif wallon. Ce plan a pour objectif de renforcer la salubrité et d'améliorer la performance énergétique de 25.000 logements sociaux wallons.

Accès au logement : une question de discrimination

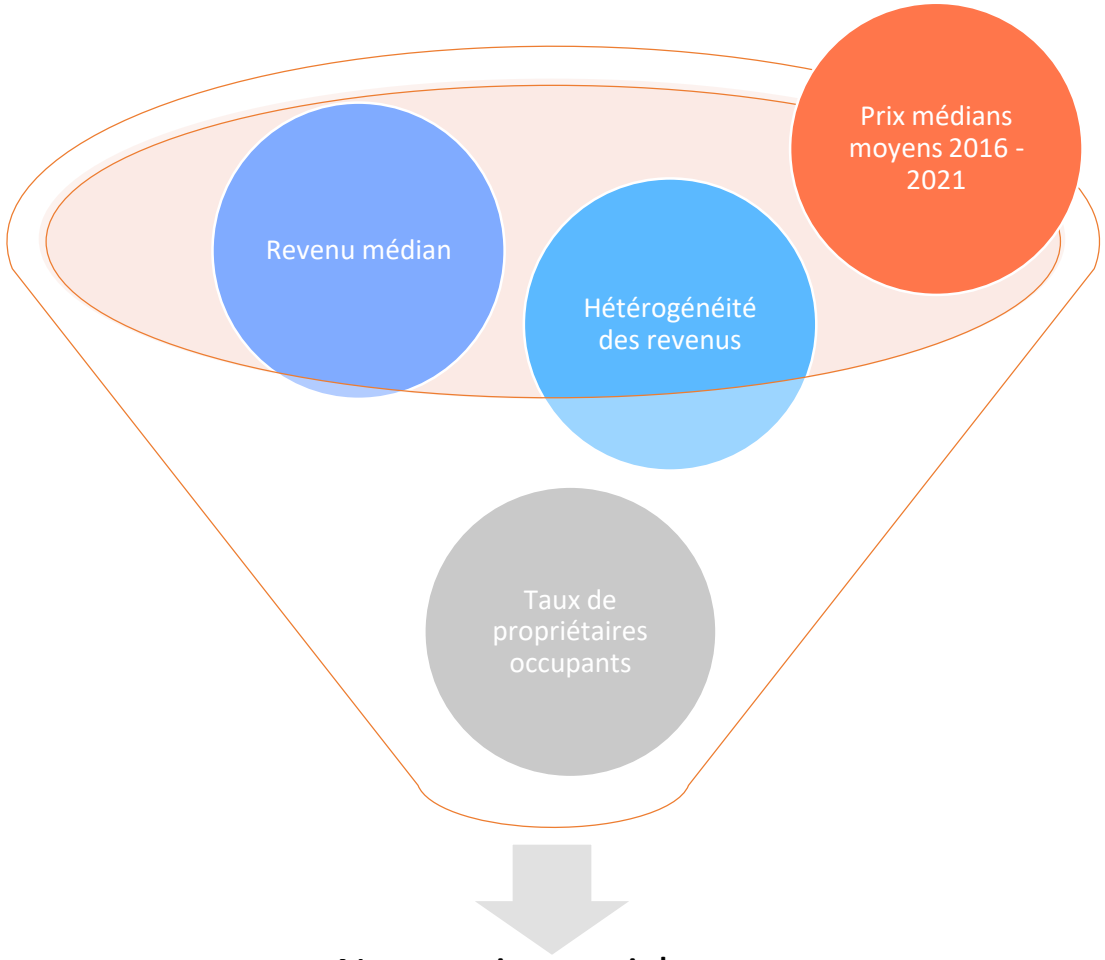
Les contrôles-mystères en Wallonie : quelques chiffres

- La VUB a réalisé en 2020 une étude sur les discriminations ethniques sur le marché immobilier en Wallonie (test sur le nom à consonance marocaine).
- Les candidats dont le nom a une consonance marocaine sont invités à visiter le bien dans **17% des cas** contre 25% pour les candidats dont le nom a une consonance belge.
- Lorsque les visites sont gérées par une agence immobilière, l'écart se resserre.

Le risque de discrimination

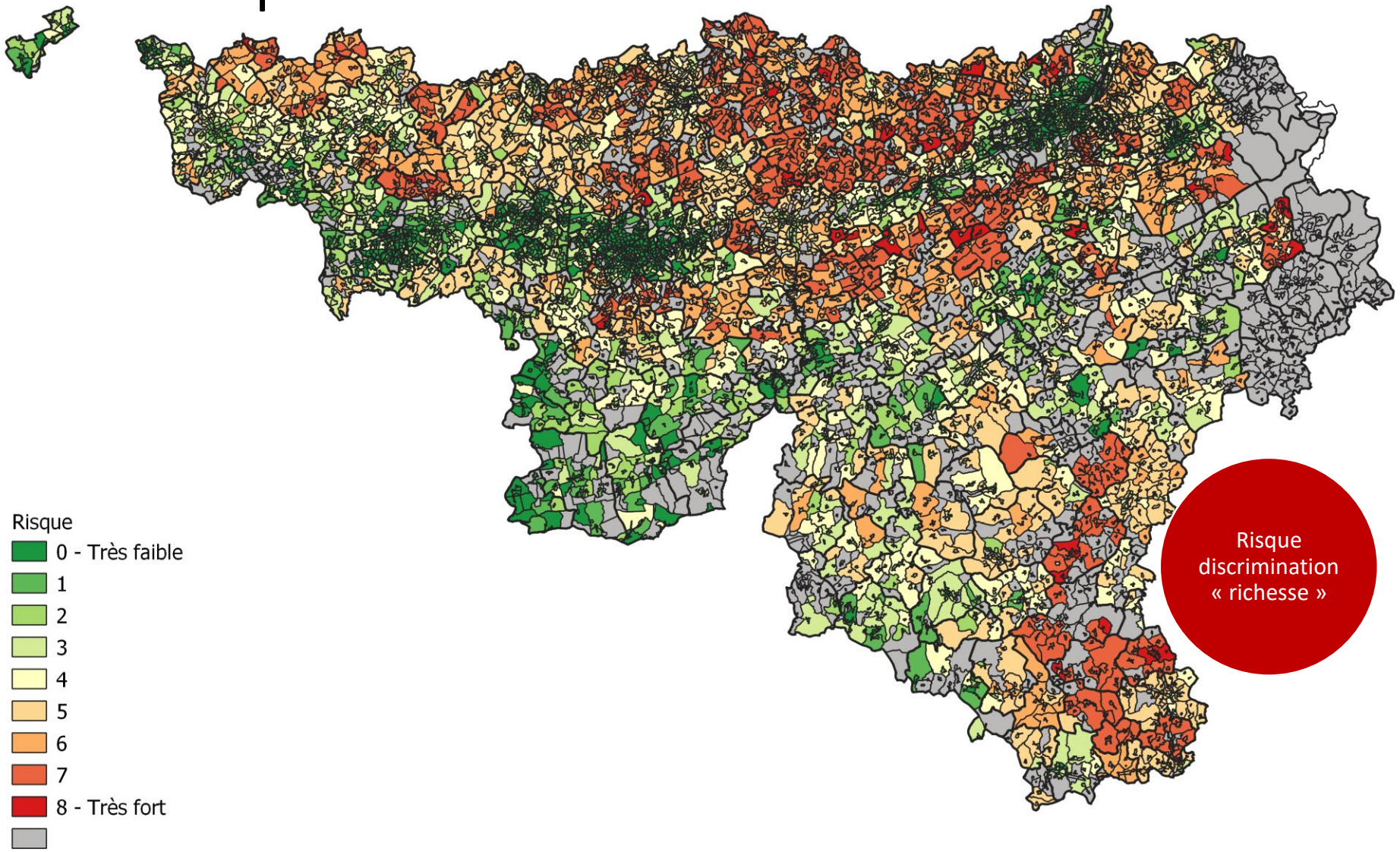
- Étude réalisée par le CEHD à la demande du Gouvernement wallon pour préfigurer un ciblage des zones à risque de discrimination.
- **Que dit la littérature scientifique?** Mise en évidence d'un « effet quartier» quartier»
- Autrement dit, il y a plus de chances d'observer des pratiques discriminatoires pour l'accès au logement :
  - dans les zones **peu « métissées »** (origine et richesse);
  - dans les zones où il y a une **forte proportion de propriétaires-occupants**;
  - dans les zones où les biens immobiliers ont **une valeur élevée**;
  - dans **l'urbain très attractif**.

Risque lié à la « richesse »

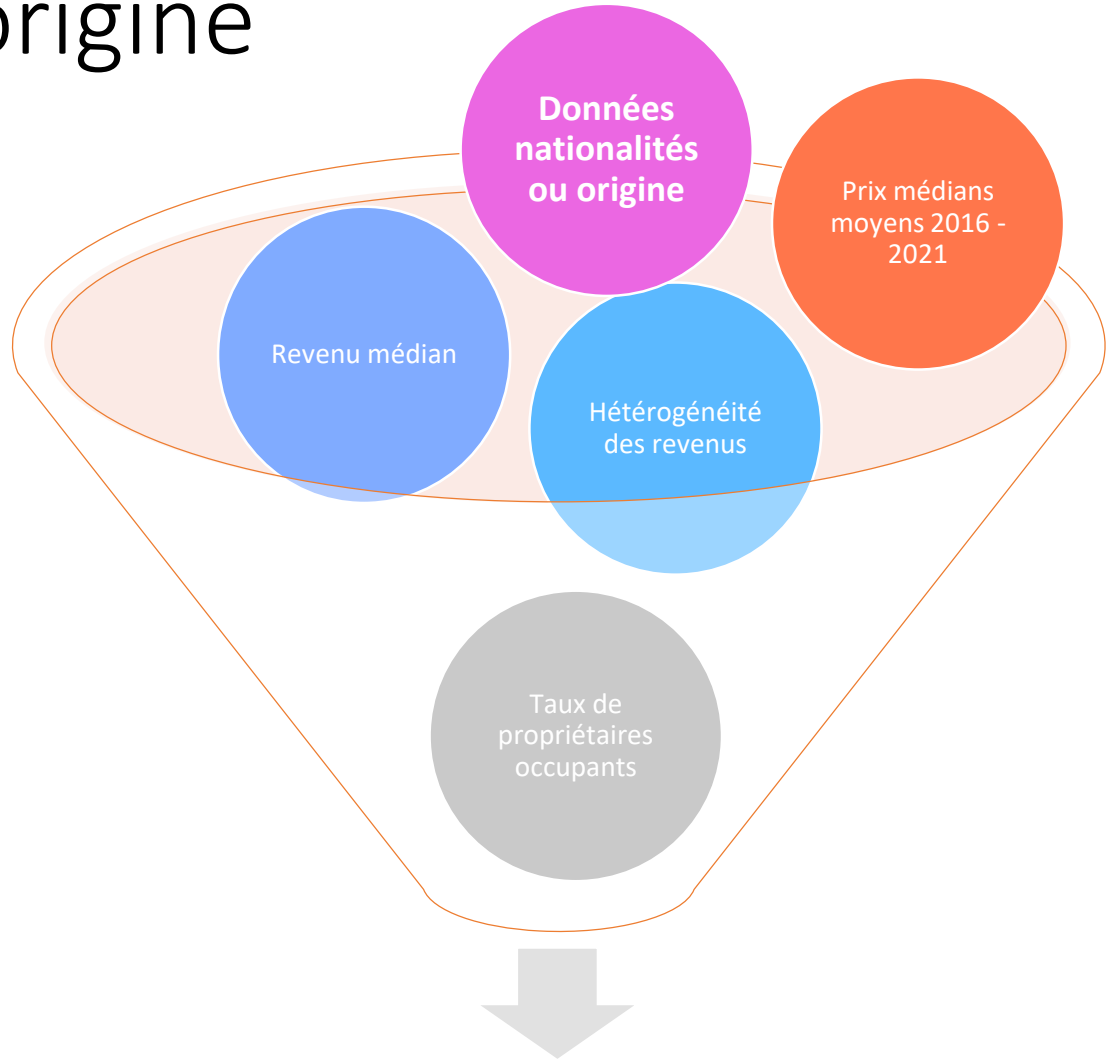


Note « risque richesse »
(max 8/8)

Risque lié à la richesse

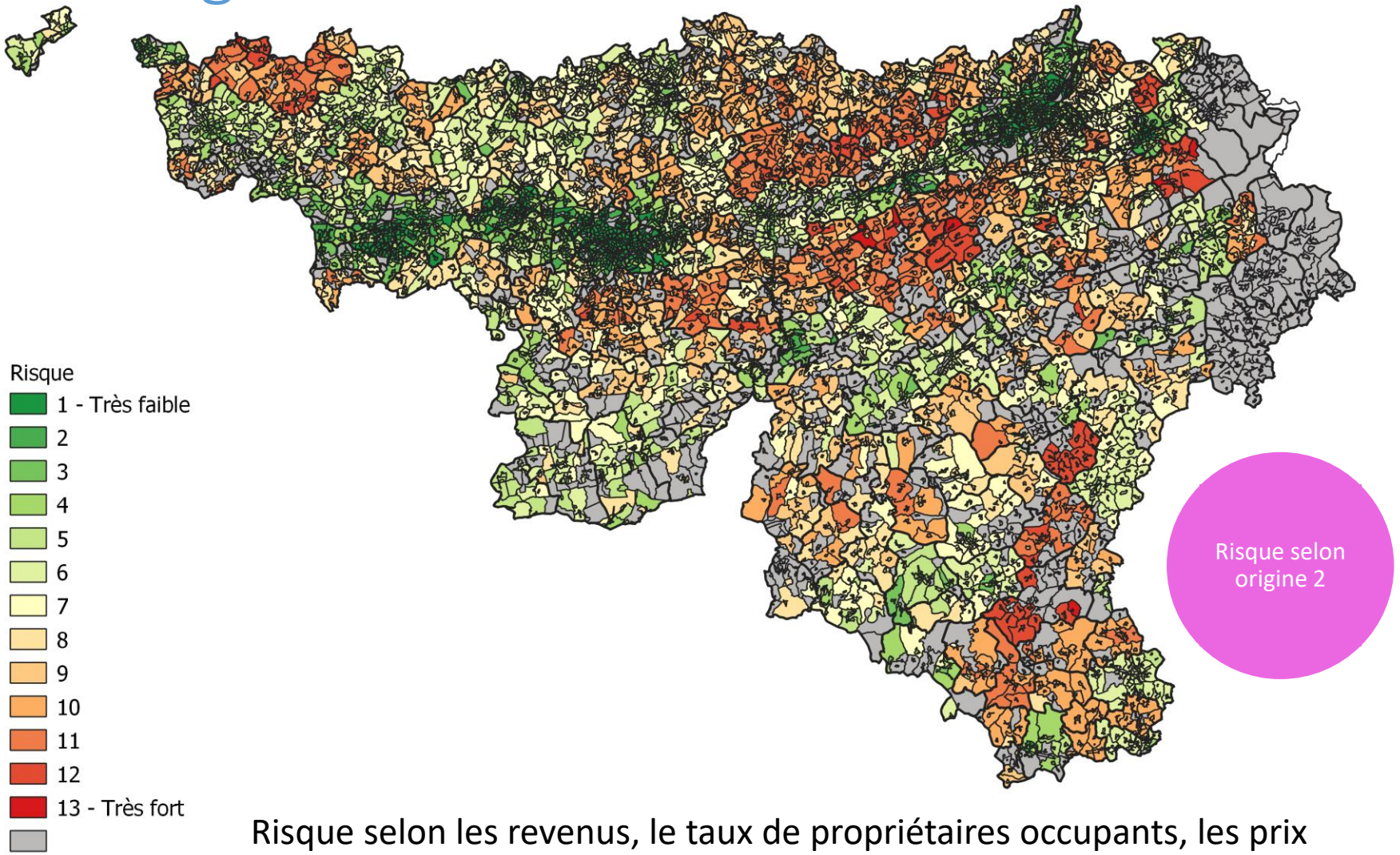


Risque lié à la richesse + risque lié à l'origine



Note « risque richesse »
(max 8/8)

Risque lié à la richesse + risque lié à l'origine



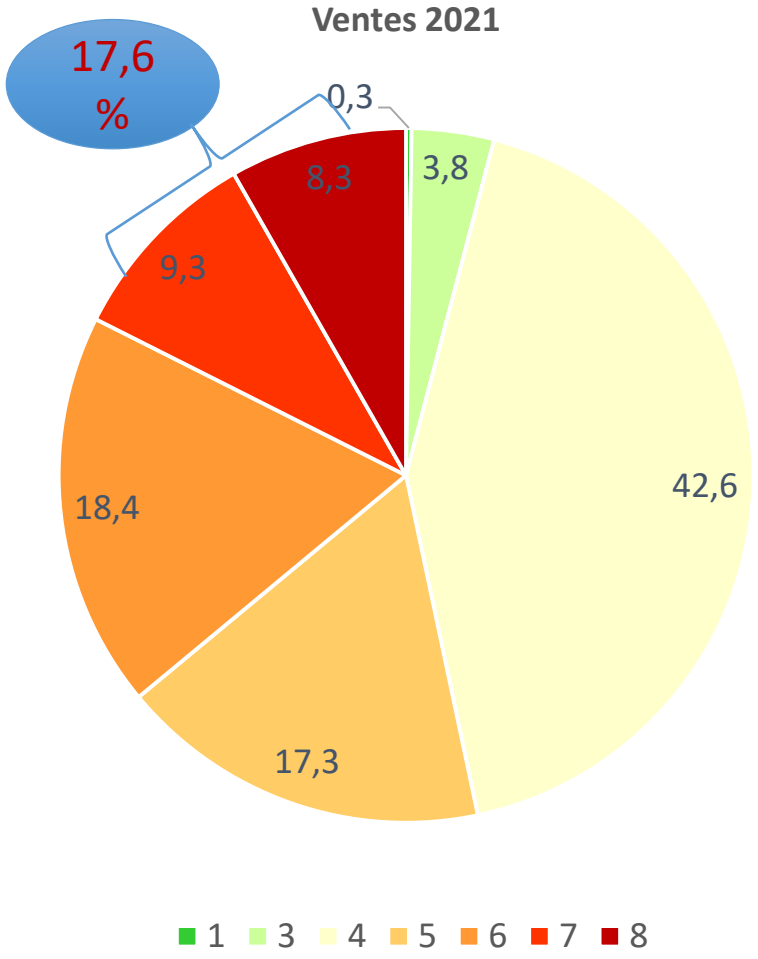
Risque selon les revenus, le taux de propriétaires occupants, les prix immobiliers et le **taux de ressortissants hors UE27 et hors Royaume-Uni**

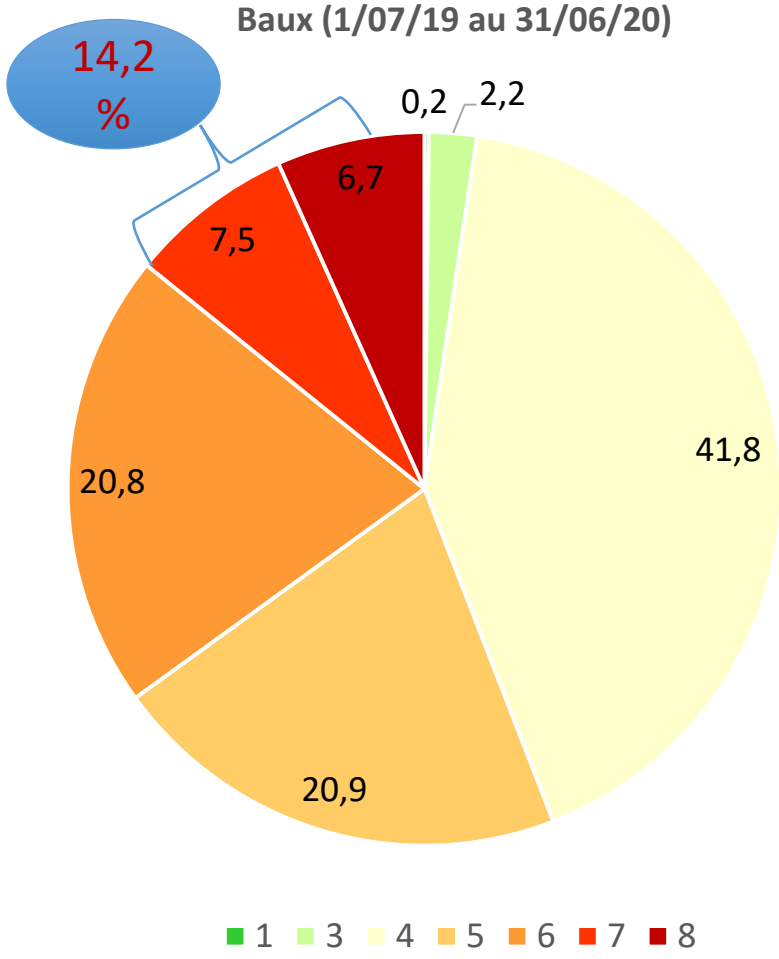
Identification des zones à risque

- À l'échelle de la Wallonie, les zones les plus à risque se situent **en dehors des grandes villes**
- Communes de la dorsale wallonne ressortent comme « peu risquées» en termes de discrimination
  - Deux explications à ce phénomène
    - Les communes urbaines présentent effectivement une plus grande mixité sociale que les communes plus rurales / Les villes centres concentrent la pauvreté
    - Les données disponibles ne permettent pas de mettre en évidence les différences entre quartiers d'une même ville, parfois considérables

➢ **Indicateurs de risque à améliorer quand des données plus fines seront disponibles (Census 2021) pour mieux prendre en compte le risque au sein des zones urbaines qui représentent la majeure partie du parc locatif**

Poids des zones à risque dans le marché immobilier





Risque « richesse »

Perspectives

- Le Gouvernement wallon a adopté **un plan de lutte contre la discrimination dans l'accès au logement.** Actuellement, l'avant-projet de décret qui prévoit la réalisation de contrôles-mystères devrait être examiné au Parlement.
- Comment permettre de **sélectionner** (pour le bien des deux parties) sans discriminer (exclure sur la base d'un a priori) ?
- Comment traiter le **fort besoin d'assurance** pour se couvrir des risques d'impayés? Un système assurantiel peut-il résoudre davantage la situation et qui le paie?
- La discrimination ne concerne pas seulement le secteur locatif. C'est le cas également **dans l'achat immobilier** (souvent sur la base du revenu).

Conclusion

Conclusion

- Les perspectives de l'accès au logement se sont **assombries** en moins de deux ans.
- Il faut faire attention à **coordonner les mesures et les effets des différentes politiques autres** que le logement (notamment l'urbanisme, mais aussi la rénovation énergétique ou sur la politique monétaire) sur l'accès au logement.
- **Les innovations contemporaines** sont nombreuses…
  - Au niveau des modalités sociologiques : habitat partagé, colocation, résidence de jeunes travailleurs, community land trust, parcours résidentiel plus fluide, etc.
  - Au niveau architectural : immeubles appartements avec des cuisines collectives ou des salons partagés, des logements modulables, etc.

QUINZAINE
28/04/2023

Questions – Réponses

QUINZAINE
28/04/2023

Pause-café ☺

QUINZAINE
28/04/2023

Tour d'horizon des dispositifs d'aide et d'accompagnement en logement.

28 AVRIL 2023
→ Journée d'étude à Namur

AMA RAPeL Wallonie

QUINZAINE
28/04/2023

Tour d’horizon des dispositifs d’aide et d’accompagnement logement

Anne-Catherine Rizzo, directrice de Relogeas (Charleroi)

Tour d’horizon des dispositifs d’aide et d’accompagnement en logement

RELOGEAS

RAPeL
Rassemblement des Associations de Promotion du Logement

Logement VS habitat

Le logement et l'habitat sont deux dimensions distinctes et complémentaires.

Avec la notion d’habitat, l'humain s’introduit au cœur de la brique, le concept habitat vient enrichir le logement à la fois de la notion d’intimité et d’espace normé.

Définition de l'accompagnement social en matière d'habitat

<u>Au CWLHD: Art.1er, 11 ter</u>: « 11°ter accompagnement social : ensemble de moyens mis en œuvre par les acteurs sociaux pour aider les occupants d'un logement loué ou géré par un opérateur immobilier visant à favoriser l'accès, l'appropriation ainsi que le maintien au logement. Il se pratique de manière individuelle et/ou collective tout en préservant l'intimité en visant l'autonomie. »

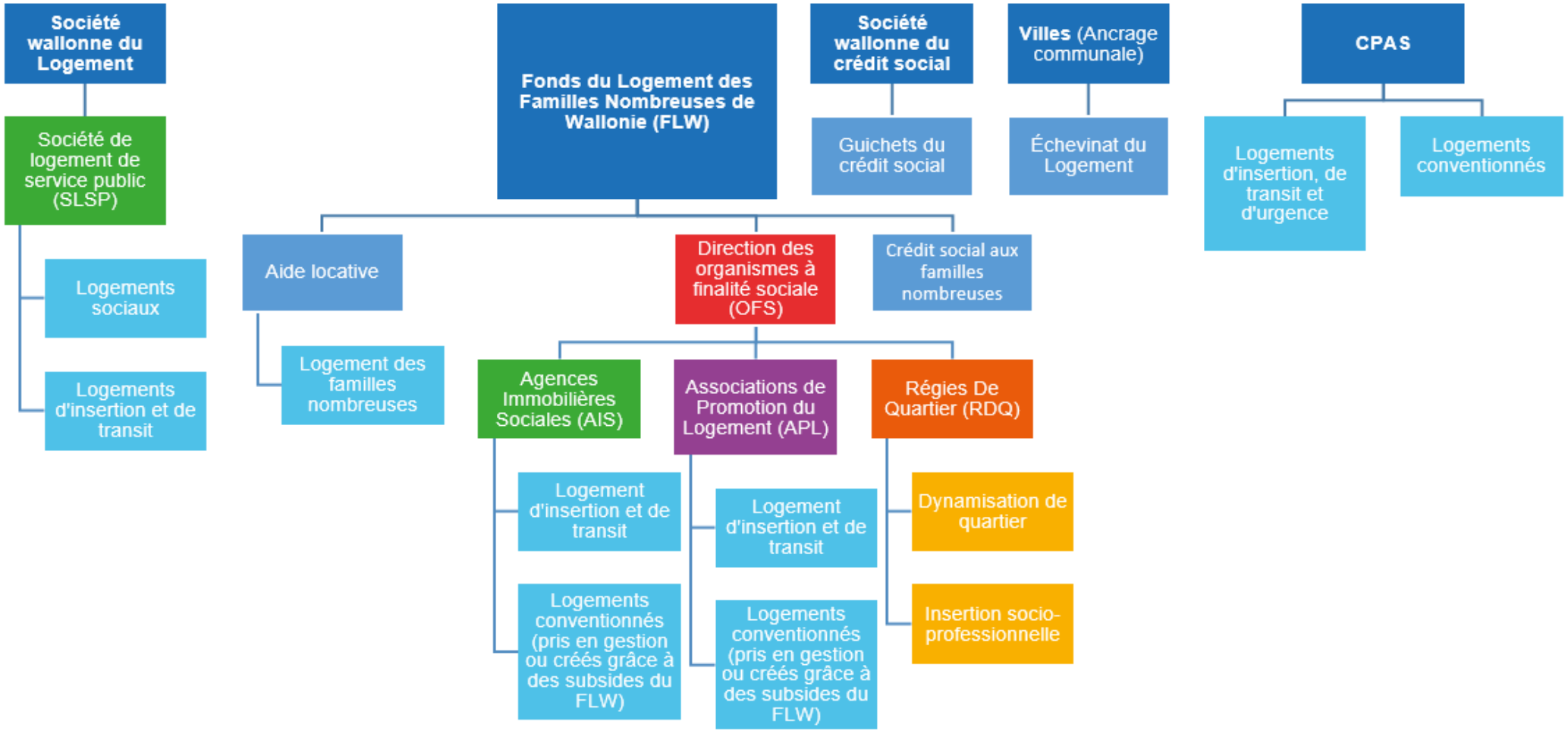
Le réseau / partenariat
Le contexte du logement
Le type de logement
La durée de l'accompagnement (en lien ou non avec l'occupation du logement)
La présence ou non d'un technicien
Le cadre législatif
L'intensité de l'accompagnement
L'institution dont est issu le travailleur social
Le travailleur social en lui-même (ses valeurs, sa formation)
L'accompagnement, contrainte pour le bénéficiaire ou adhésion de celui-ci
Le bailleur du logement (institution du travailleur social ou non)
Le bénéficiaire avec ses spécificités (besoins/désirs)

Proposition de Marjorie Lelubre de typologie de l'accompagnement social en logement

Type 1 : Un accompagnement **rapproché** « collé-serré »
Type 2 : Un accompagnement **basé sur la demande** « souple »
Type 3 : Un accompagnement **relâché** « tasse de café »

	Fréquence	Domaines	Relation avec le travailleur social
Type 1	Très régulière	Multidimensionnel	Intense
Type 2	Régulière mais basée la demande	Attention particulière sur le logement mais possibilité d'autres domaines	Variable
Type 3	Rare	Centré exclusivement sur le logement	Peu dense

Paysage Wallon du logement



Les services d'accompagnement dans les autres secteurs

- Housing First
- SPAD (Service Psychiatrique à Domicile/projet 107)
- Habitat Protégé
- Service d'Accompagnement Mandaté ou non par le SAJ ou le SPJ (AMO / mise en autonomie, …)
- Post-hébergement en maison d'accueil
- Logement supervisé
- Services d'aides familiales
- Etc.

QUINZAINE
28/04/2023

Focus sur le post-hébergement

Jean-Luc Bréda, directeur du Service d'Entraide Familiale (Huy)

QUINZAINE
28/04/2023

Contexte

- Rapport post-hébergement 2017-2021 réalisé par l'AMA.
- La question de « l'après séjour » s'est toujours posée.
- Synonyme de nouvelle étape dans un parcours de vie.
- Accès et accompagnement en logement vont de pair.

QUINZAINE
28/04/2023

Définition du post-hébergement

" Le suivi post-hébergement permet la continuité du travail psycho-social entamé lors du séjour. Ce travail s'effectue, généralement, hors des murs de l'institution afin de permettre la mise en lien de la personne accompagnée avec les services extérieurs. Ceci en vue d'une meilleure utilisation de ses ressources propres et/ou de celles de son environnement pour éviter les retours en rue et/ou en institution. Le suivi post-hébergement s'effectue, idéalement en partenariat avec des services d'insertion par le logement ou de service social et doit, idéalement, être limité dans le temps".

Définition co-construite avec les membres de l'AMA lors de la rédaction du rapport post-hébergement de 2016.

QUINZAINE
28/04/2023

Principes du post-hébergement

- Il s'adresse aux anciens résidents d'une maison d'accueil
- Il débute une fois que le séjour en hébergement est clôturé ou sur le point de l'être
- Il est une forme d'intervention en milieu de vie
- Il vise une intégration de la personne dans son nouveau milieu de vie
- Il s'adapte en fonction des besoins et des demandes des personnes
- Il s'inscrit dans un travail de réseau avec une pluralité de partenaires
- Il est idéalement limité dans le temps et d'une intensité de suivi variable

QUINZAINE
28/04/2023

Cadre réglementaire en Région wallonne

- Article 99 du Code réglementaire de l'action sociale et de la santé

→ Conditions et limites territoriales : uniquement 11 maisons d'accueil agréées et subventionnées pour la mission

- L'AMA plaide pour l'extension du subventionnement post-hébergement à toutes les maisons d'accueil
- Plan de relance et AGW du 19 juillet 2022 ouvrent le subventionnement de la mission P-H à toutes les maisons d'accueil

QUINZAINE
28/04/2023

Remarques préalables

- Chiffres issus des récoltes de données 2017-2021
- Auprès des membres de l'AMA sur base volontaire
- Taux de participation 46%

QUINZAINE
28/04/2023

Nombre de dossiers suivis sur 5 ans

Année	Nombre de dossiers actifs	Nombre de nouveaux dossiers	Nombre de dossiers clôturés
2017	635	271	136
2018	525	199	106
2019	440	148	96
2020	706	185	368
2021	441	114	172
Moyenne des 5 années	**550**	**183**	**175**

QUINZAINE
28/04/2023

Répartition par type de public

441 = 871 personnes

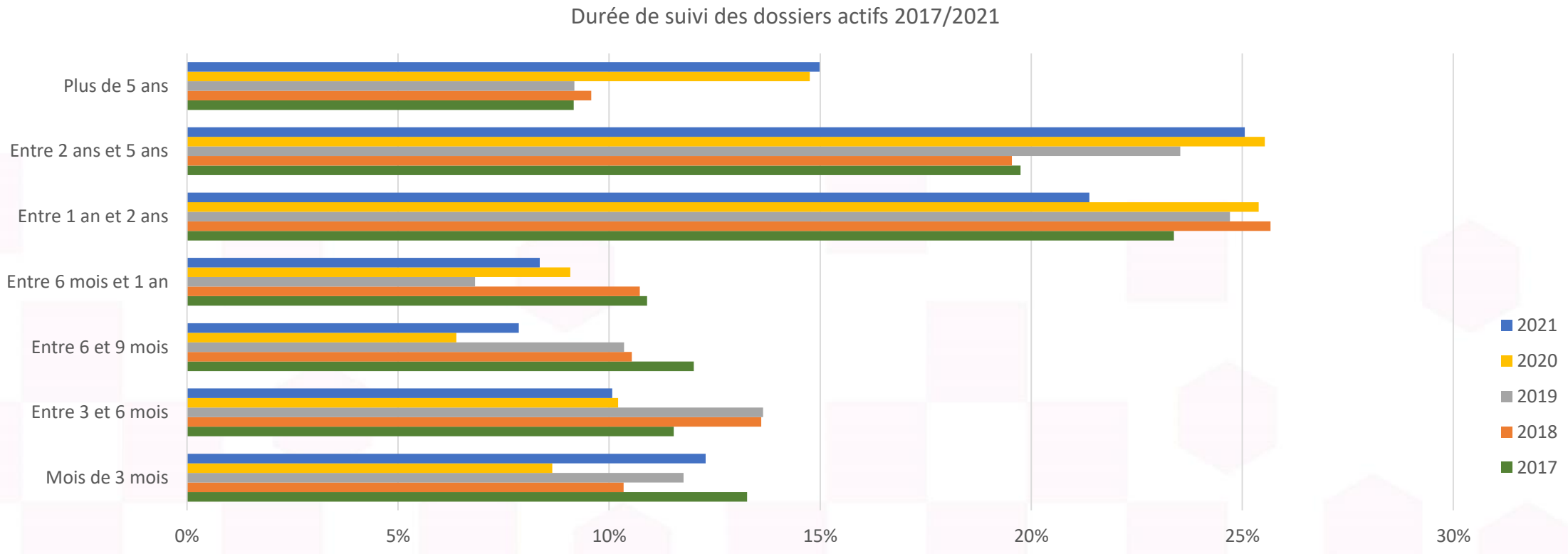
20%

30 %

50 %

QUINZAINE
28/04/2023

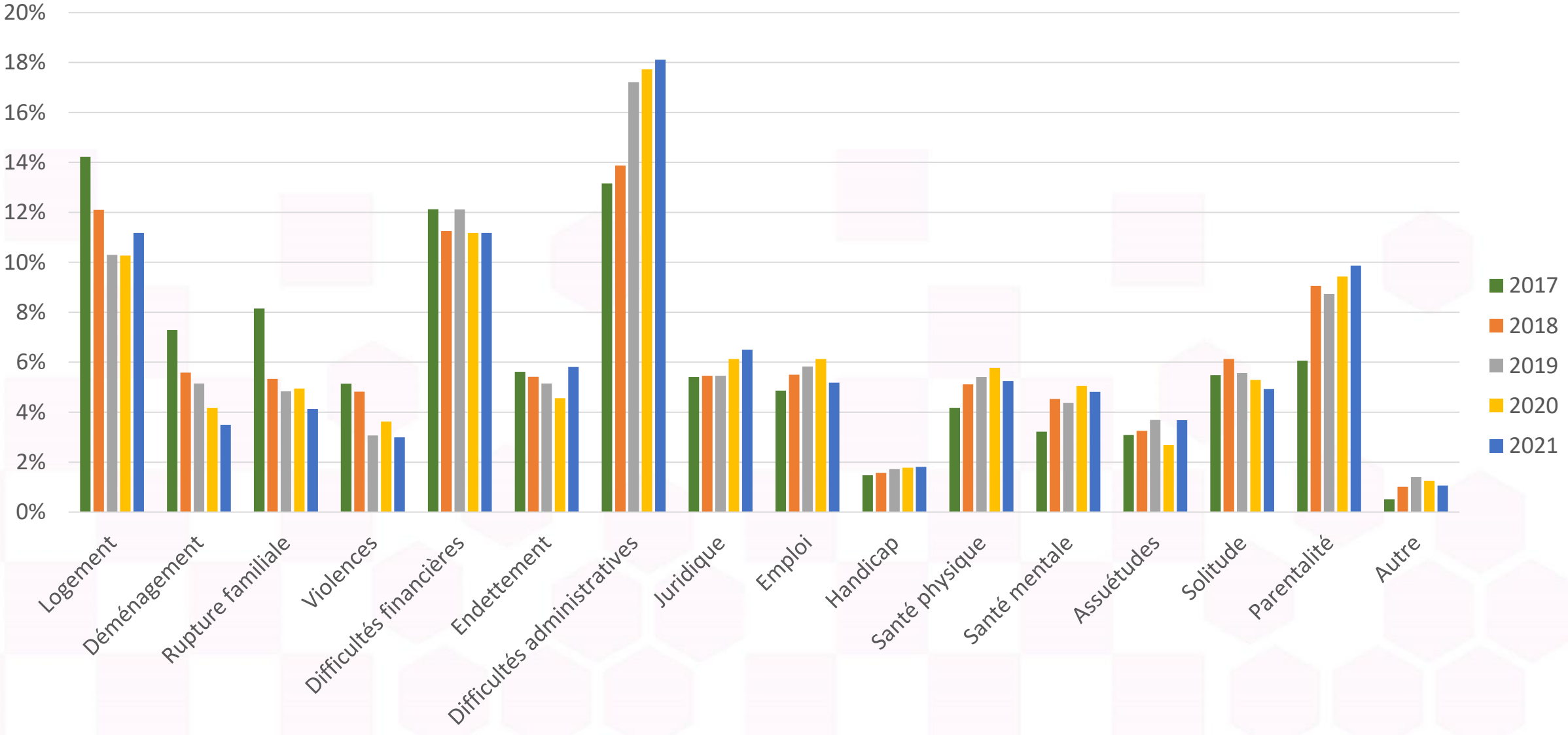
Durée de suivis



	Mois de 3 mois	Entre 3 et 6 mois	Entre 6 et 9 mois	Entre 6 mois et 1 an	Entre 1 an et 2 ans	Entre 2 ans et 5 ans	Plus de 5 ans
2021	12%	10%	8%	8%	21%	25%	15%
2020	9%	10%	6%	9%	25%	26%	15%
2019	12%	14%	10%	7%	25%	24%	9%
2018	10%	14%	11%	11%	26%	20%	10%
2017	13%	12%	12%	11%	23%	20%	9%

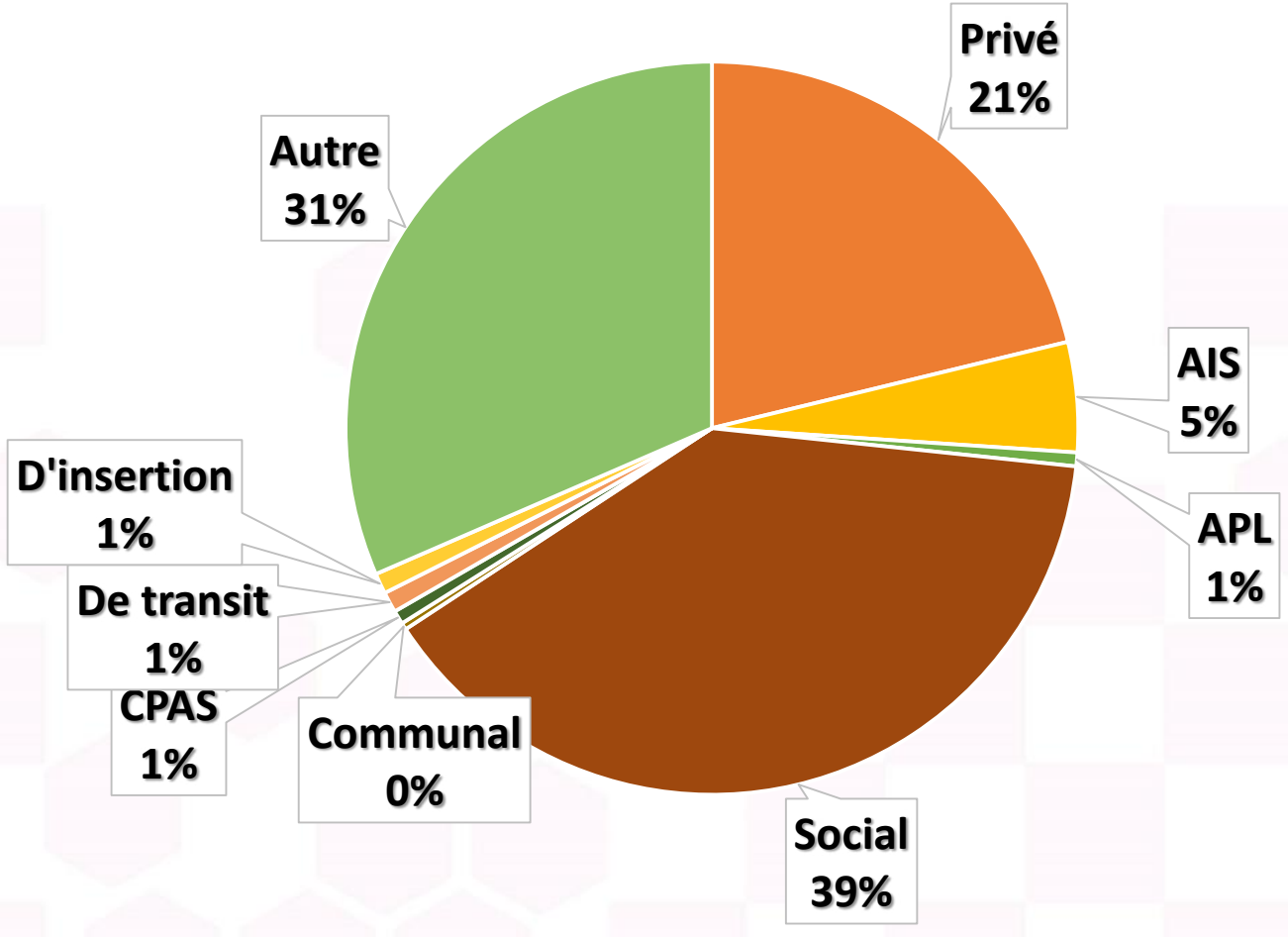
QUINZAINE
28/04/2023

Principales problématiques rencontrées



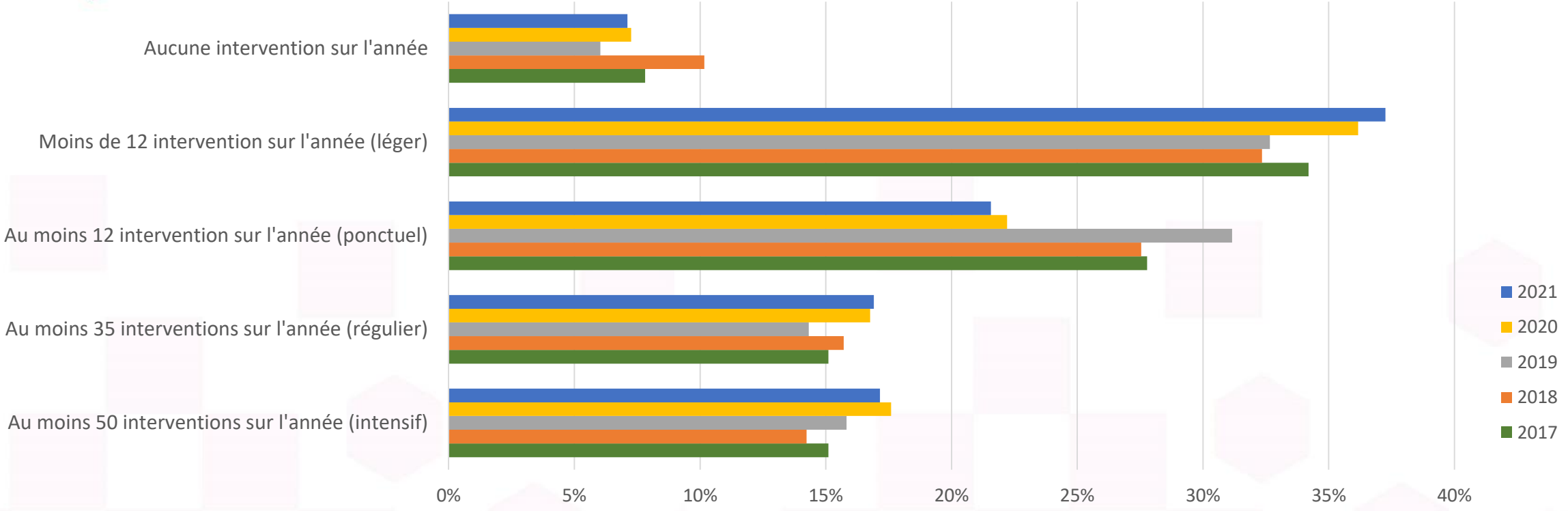
QUINZAINE
28/04/2023

Type de logements après séjour en maison d'accueil



QUINZAINE
28/04/2023

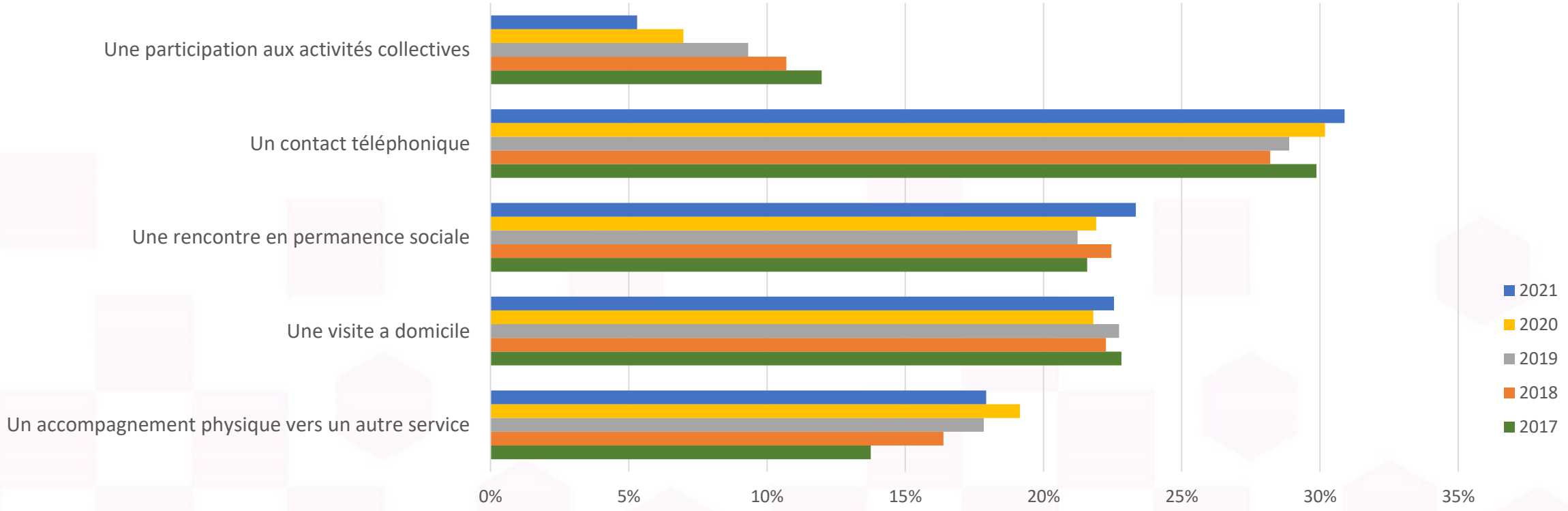
Fréquence d'interventions



	Au moins 50 interventions sur l'année (intensif)	Au moins 35 interventions sur l'année (régulier)	Au moins 12 intervention sur l'année (ponctuel)	Moins de 12 intervention sur l'année (léger)	Aucune intervention sur l'année
2021	17%	17%	22%	37%	7%
2020	18%	17%	22%	36%	7%
2019	16%	14%	31%	33%	6%
2018	14%	16%	28%	32%	10%
2017	15%	15%	28%	34%	8%

QUINZAINE
28/04/2023

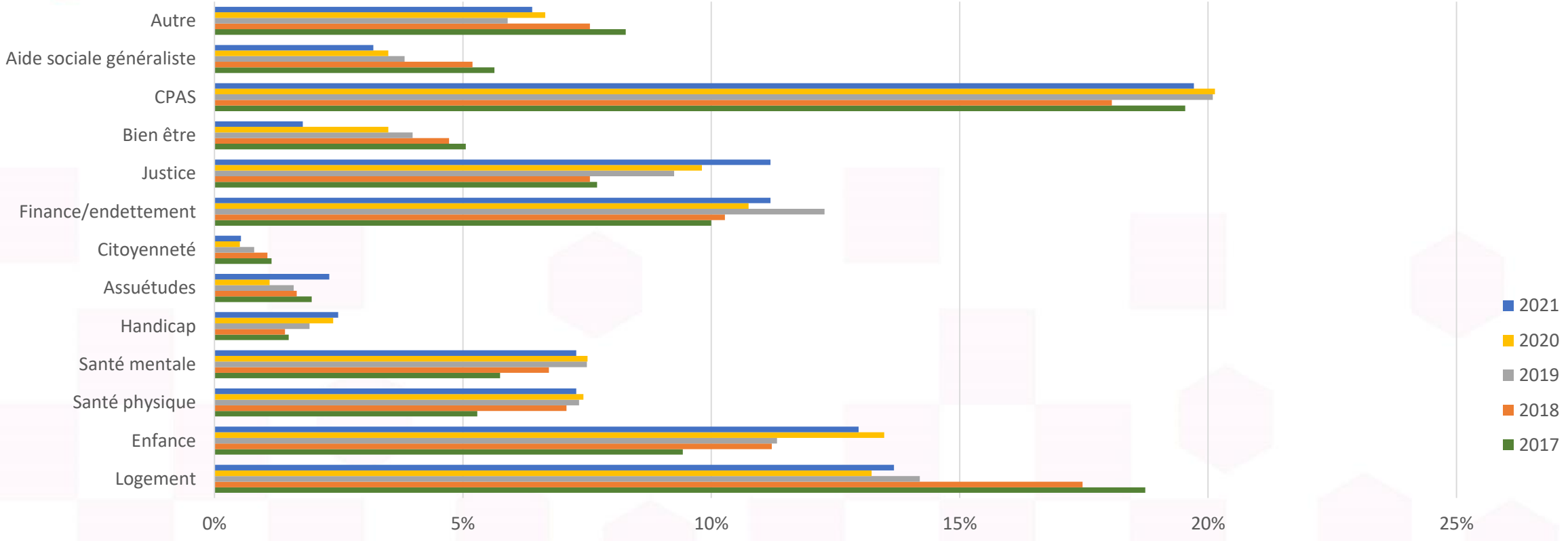
Type d'interventions



	Un accompagnement physique vers un autre service	Une visite a domicile	Une rencontre en permanence sociale	Un contact téléphonique	Une participation aux activités collectives
2021	18%	23%	23%	31%	5%
2020	19%	22%	22%	30%	7%
2019	18%	23%	21%	29%	9%
2018	16%	22%	22%	28%	11%
2017	14%	23%	22%	30%	12%

QUINZAINE
28/04/2023

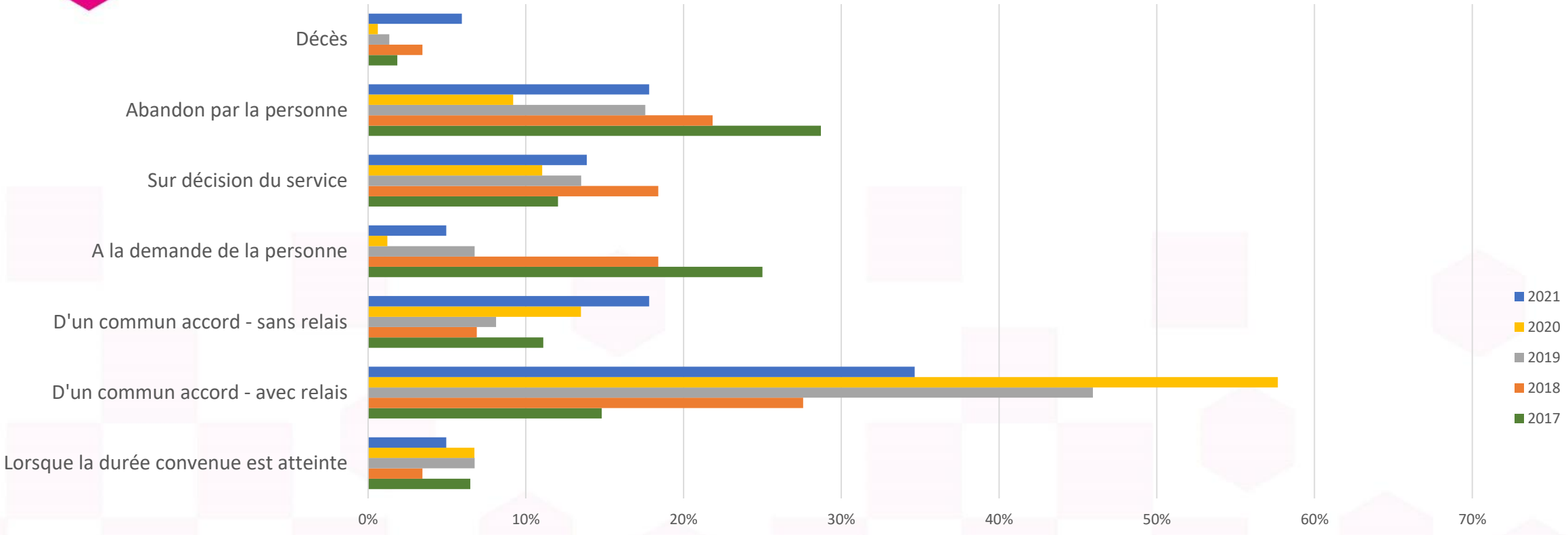
Principaux partenaires et réseaux



	Logement	Enfance	Santé physique	Santé mentale	Handicap	Assuétudes	Citoyenneté	Finance/endettement	Justice	Bien être	CPAS	Aide sociale généraliste	Autre
2021	14%	13%	7%	7%	2%	2%	1%	11%	11%	2%	20%	3%	6%
2020	13%	13%	7%	8%	2%	1%	1%	11%	10%	3%	20%	3%	7%
2019	14%	11%	7%	7%	2%	2%	1%	12%	9%	4%	20%	4%	6%
2018	17%	11%	7%	7%	1%	2%	1%	10%	8%	5%	18%	5%	8%
2017	19%	9%	5%	6%	1%	2%	1%	10%	8%	5%	20%	6%	8%

QUINZAINE
28/04/2023

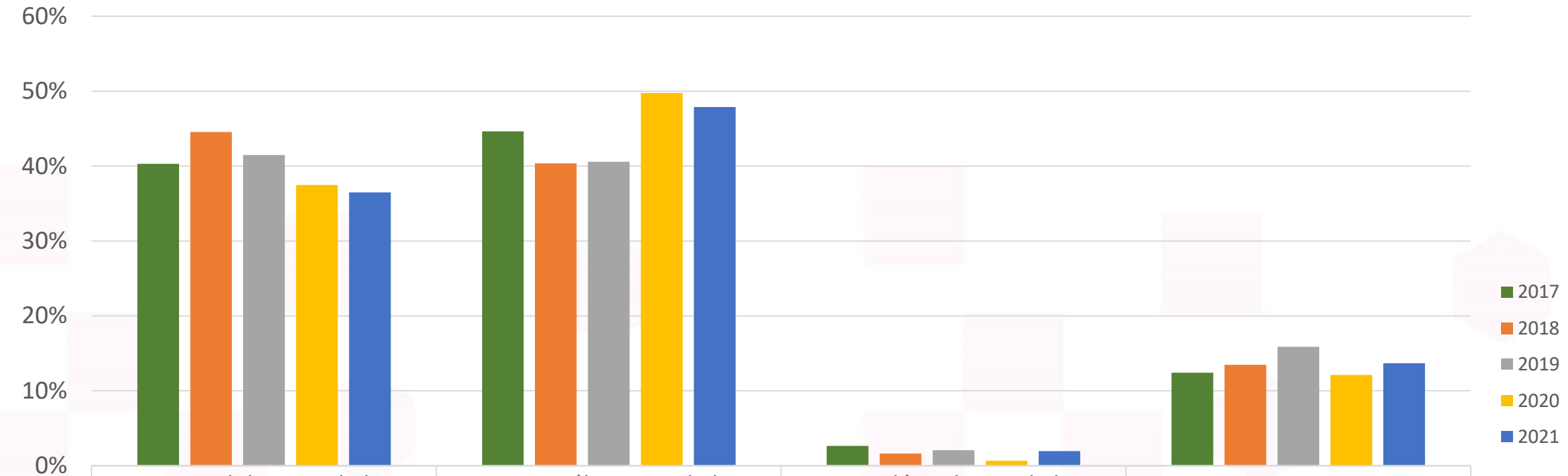
Clôture de l'accompagnement



	Lorsque la durée convenue est atteinte	D'un commun accord - avec relais	D'un commun accord - sans relais	A la demande de la personne	Sur décision du service	Abandon par la personne	Décès
2021	5%	35%	18%	5%	14%	18%	6%
2020	7%	58%	13%	1%	11%	9%	1%
2019	7%	46%	8%	7%	14%	18%	1%
2018	3%	28%	7%	18%	18%	22%	3%
2017	6%	15%	11%	25%	12%	29%	2%

QUINZAINE
28/04/2023

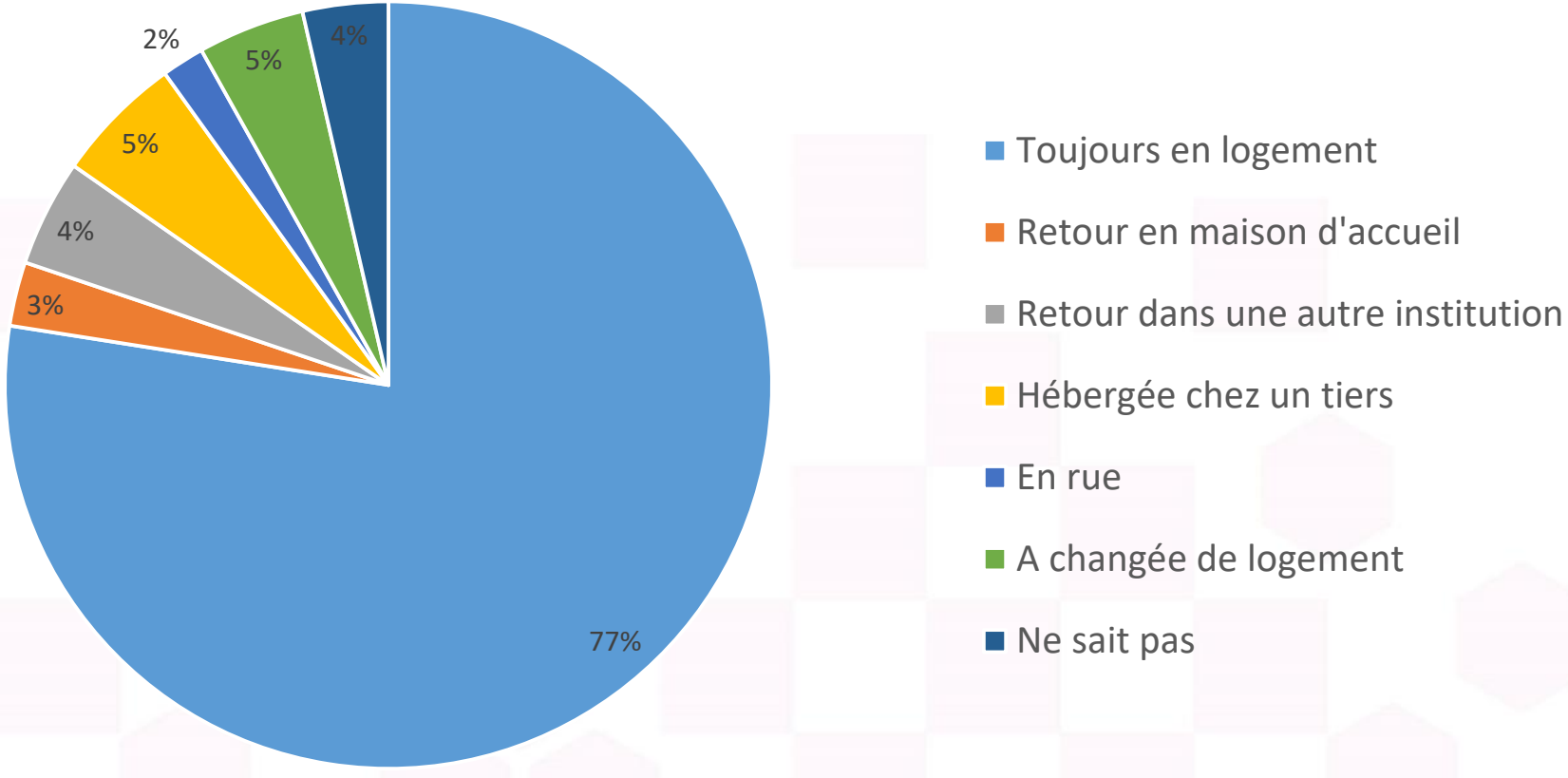
Qualité des suivis post-hébergement



	Une stabilisation de la situation	Une amélioration de la situation	Une dégradation de la situation	Pas d'effet
2017	40%	45%	3%	12%
2018	45%	40%	2%	13%
2019	41%	41%	2%	16%
2020	37%	50%	1%	12%
2021	36%	48%	2%	14%

QUINZAINE
28/04/2023

Lieu de vie à la clôture de l'accompagnement



QUINZAINE
28/04/2023

Conclusion

Dans 80% des situations, le post-hébergement a permis de maintenir en logement des personnes à la clôture de l'accompagnement !

- Pérennisons les moyens obtenus via les plans de relance
- Renforçons le cadre du personnel des services d'accompagnement en logement
- Donnons les moyens à d'autres agréments de faire de l'accompagnement en logement
- Poursuivons la récolte de données dans l'optique d'orienter les politiques publiques afin de poursuivre l'objectif de fin du sans-abrisme

QUINZAINE
28/04/2023

Questions – Réponses

QUINZAINE
28/04/2023

Post-hébergement et APL: Deux missions différentes ?

28 AVRIL 2023
→ Journée d'étude à Namur

AMA
RAPeL
Wallonie

QUINZAINE
28/04/2023

Post-hébergement et APL, Deux missions différentes ?

Quentin Ervyn, directeur de l'Etape (Tournai)
Mathieu Lefort, directeur de Soleil du Cœur (Gomery)

QUINZAINE
28/04/2023

Questions – Réponses

QUINZAINE
28/04/2023

Restitution visuelle par Ariane Riveros

28 AVRIL 2023
→ Journée d'étude à Namur

AMA RAPeL Wallonie

QUINZAINE
28/04/2023

Lunch de midi ☺

Reprise à 13h40

QUINZAINE
28/04/2023

Echanges et réflexions en 4 ateliers thématiques

28 AVRIL 2023
→ Journée d'étude à Namur

AMA RAPeL Wallonie

QUINZAINE
28/04/2023

Retour en plénière à 15h15 !

QUINZAINE
28/04/2023

Restitution visuelle par Ariane Riveros

28 AVRIL 2023
→ Journée d'étude à Namur

AMA RAPeL Wallonie

QUINZAINE
28/04/2023

Conclusion

28 AVRIL 2023
→ Journée d'étude à Namur

AMA RAPeL Wallonie

QUINZAINE
28/04/2023

Conclusion de la journée

Christine Vanhessen, Directrice de l'AMA

QUINZAINE
28/04/2023

Merci pour votre participation ☺

28 AVRIL 2023
→ Journée d'étude à Namur

AMA RAPeL Wallonie