



Agences immobilières sociales : L'associatif ouvre la voie

Mettre en place des initiatives originales pour répondre à des besoins urgents, telle est une des forces du tissu associatif. Mais pour que ces expériences pilotes puissent durer et en inspirer d'autres, il est nécessaire qu'elles soient reconnues, encouragées et généralisées par les pouvoirs publics. Les agences Immobilières Sociales en sont un excellent exemple. A l'occasion de sa campagne "Un toit pour tous" centrée sur le logement, Vivre Ensemble souhaite en 2005 mettre en évidence ce type d'initiatives.

Alphabétisation, animation de quartier, formation professionnelle ou hébergement d'urgence, les nombreuses associations de terrain sont bien placées pour mesurer l'ampleur des difficultés vécues par les personnes en situation de pauvreté. Et pour repérer aussi, au fil du temps, les besoins auxquels il est nécessaire de répondre pour leur permettre de mieux vivre. Dans le domaine de l'accès au logement, nombreuses sont les initiatives originales qui se développent et aboutissent à une reconnaissance officielle et durable de la part des pouvoirs publics.

Crise du logement : l'associatif se mobilise

Ainsi, à la fin des années 80, face à ce qu'on appelait à l'époque la « crise du logement » (une crise qui dure maintenant depuis 15 ans !), des associations privées se sont mobilisées pour rénover des logements abandonnés ou dont elles n'avaient plus l'utilité pour les louer à des personnes à faibles revenus. C'est le cas d'associations comme le Collectif Logement à Hannut, Rénovassistance à Bruxelles, les Quatre Vents à Nivelles, la Maison Marie-Louise à Verviers, etc. Mais réhabiliter des logements, cela nécessite des moyens dont les associations manquent. Elles sont donc obligées de faire appel à de généreux donateurs.

Certaines d'entre elles interpellent régulièrement les pouvoirs publics. Dès 1987, suite à de nombreuses sollicitations, la Région wallonne a lancé le « Fonds des sans-abri ». Une association qui s'engage à louer une maison rénovée, à un prix décent, durant plusieurs années, à des personnes à faibles revenus ou qui assure un accompagnement social régulier des locataires peut obtenir des subsides. Dans ce cas, la Région wallonne intervient jusqu'à 80 voire 100% dans les frais d'aménagement (gros oeuvre) de la maison. Avec l'Opération Sans-Abri, ce sont des centaines de maisons qui ont ainsi été remises sur le marché locatif à des prix accessibles. A Verviers, la Maison Marie-Louise, avec ses 70 logements à prix modéré (logements communautaires, semi-communautaires, d'insertion...), exerce même une légère influence à la baisse sur les loyers dans le quartier.

Agences immobilières sociales

L'Opération Sans-Abri permettait le soutien individuel à des initiatives d'aménagement de maisons. Un autre niveau est franchi par la création, en 1998 en Région wallonne des Agences Immobilières Sociales (AIS). Jouant le rôle d'intermédiaire entre propriétaires et candidats locataires, l'AIS assure au propriétaire la gestion de son logement qu'elle met en location pour un loyer un peu inférieur à ceux pratiqués sur le marché "normal". En échange, l'agence

garantit au propriétaire que son bien sera loué, correctement entretenu, rénové si nécessaire. Le propriétaire a par ailleurs la certitude que le loyer lui sera régulièrement payé, que le bien soit loué ou non, que le locataire paie ou non son loyer. Le locataire qui dispose de faibles revenus bénéficie d'un logement en bon état pour un loyer modéré ainsi que d'un accompagnement social de la part de l'AIS .

Dans certains cas, les associations de terrain ont joué un rôle non négligeable dans la constitution de l'AIS de leur région. A Marloie, l'AIS Nord-Luxembourg vient de voir le jour. Trois associations bien connues de Vivre Ensemble (Gestion logement Gouvy; le Foyer Li Mohon et « Le 210-La Moisson ») se sont impliquées dans sa mise en route. A St-Vith, c'est « Wohnraum für alle » (dans laquelle la régionale de Vivre Ensemble a beaucoup investi) qui vient d'être reconnue comme AIS.

Les AIS ne peuvent évidemment pas remplacer le logement social « classique » (qui offre actuellement 50 à 60 fois plus de logements) mais elles ont par contre des avantages supplémentaires :

- elles offrent une aide à la location pour des propriétaires démunis face à la gestion de leur bien ou désireux de l'utiliser pour aider des personnes en situation difficile,
- elles mènent un travail plus approfondi d'accompagnement social du locataire,
- elles favorisent la diversité dans l'habitat (entre publics à revenus différents).

Dans le cadre de sa campagne, "Un toit pour tous", Vivre Ensemble demande aux pouvoirs publics un financement plus important des Agences Immobilières Sociales afin qu'elles puissent augmenter leur offre et proposer des loyers accessibles aux plus faibles revenus....

D'autres types d'initiatives se sont aussi fait reconnaître au fil du temps. C'est le cas par exemple d'Habitat Service (voir encadré) qui est aujourd'hui une des quatre associations reconnues et financées par la Région wallonne au titre d'Association de promotion du logement (en vertu de l'article 198 du Code wallon du logement du 29 octobre 1998).

Ainsi, sur la base d'intuitions et de projets novateurs réalisés sur le terrain, le secteur associatif est arrivé peu à peu à faire reconnaître et à faire prendre en charge par les pouvoirs publics un appui plus structurel à différentes formes de « logement social privé ». Il faut parfois du temps pour que les bonnes idées se généralisent mais au bout du compte, on y arrive !

Habitat Service : un exemple d'association de promotion du logement

Créé en 1994 à l'initiative de l'A.S.B.L. « Maison d'Accueil des Sans Logis », Habitat-Service est né de la volonté de combler une carence dans l'aide proposée aux personnes en difficulté de logement. Il cherche à organiser un service qui, d'une part, assure un relais entre les personnes soucieuses de se réinsérer dans la société et, d'autre part, renoue avec des propriétaires - privés ou publics - parfois déçus par des expériences négatives dans le domaine de la location.

Pour parvenir à restaurer une relation de confiance entre les propriétaires et les personnes socialement fragilisées, le rôle assumé par le service s'articule autour de deux grands axes :

- 1- servir d'intermédiaire entre ces personnes et des propriétaires de logements ;
- 2- assurer à ces personnes un accompagnement social adéquat.

Plus précisément, il s'agit de :

- mettre à disposition, pour une durée de six à dix-huit mois selon les difficultés du ménage, un logement correct, dont Habitat-Service est locataire;

- assurer pendant cette période un accompagnement social qui permettra aux personnes d'assumer leurs obligations locatives et, de façon plus large, de s'insérer socialement ;
- à terme, faire "glisser" le bail au nom des personnes, qui restent donc dans ce logement et en deviennent locataires à part entière.

Sa spécificité réside dans les deux axes autour desquels le travail s'articule :

a) La médiation auprès des propriétaires :

Cette médiation est intéressante dans la mesure où elle constitue un tremplin permettant à chacun d'assumer son propre rôle. Propriétaires et locataires possèdent des droits et des devoirs, très souvent régis par des lois ou des règles de bon sens. Habitat-Service veille à ce que chacun s'en souvienne et passe le relais quand le moment semble opportun.

b) L'accompagnement des futurs locataires :

Cet accompagnement s'appuie sur la relation, le lien créé avec la personne. Il est formalisé dans un contrat personnalisé ainsi qu'un contrat d'occupation transitoire

Mais dans certains cas le bail glissant s'avère être un outil inadéquat. Il en est ainsi lorsque la demande de logement est urgente; si la personne n'est pas preneuse d'un accompagnement; s'il s'agit de situations de très grande fragilité, où la personne n'est pas ou plus capable de vivre seule et où il est utile de chercher avec elle une solution alternative de type logement supervisé, etc.

Depuis 2003, Habitat Service a alors élargi ce travail plutôt individuel à une dimension collective. Il organise des ateliers visant à la recherche de logement. Ces ateliers réunissent entre 5 et 10 personnes pour qui la recherche d'un logement est une démarche laborieuse demandant beaucoup de courage et d'énergie.

Les objectifs de l'atelier "solidarité-logement" sont donc d'apporter une aide concrète à la recherche d'un logement adéquat. Cette aide concrète se situe à trois niveaux : aide matérielle; conseil et soutien professionnel, social et technique; soutien du groupe.

Au-delà de l'atelier proprement dit, il s'agit de profiter de la dynamique collective créée pour permettre aux usagers de s'impliquer dans une démarche de type participatif, à visée interne et/ou citoyenne. Ainsi, des réunions trimestrielles sont organisées avec les participants aux ateliers afin de leur permettre de partager leur vécu, les difficultés auxquelles ils sont confrontés, mais également afin d'améliorer l'organisation des ateliers sur base de leurs remarques et suggestions.

L'ouverture vers l'extérieur et vers une réflexion plus globale des enjeux liés aux problématiques qui les touchent est également encouragée : Habitat Service participe avec les usagers qui le souhaitent aux réunions du GADL (Groupe d'Action pour le Droit au Logement). Ces réunions, organisées une fois par mois par le Relais social de Liège, rassemblent les différents acteurs du secteur du logement ainsi que leurs usagers et ont pour projet de développer une action de type plus politique.

Au départ du soutien au projet de logement de chacun et par delà celui-ci, l'objectif est donc de favoriser la participation citoyenne des usagers.

Jean-Paul Chaballe

Vivre Ensemble Education