

CONSEIL COMMUNAL DU 19 FEVRIER 2001

Propositions 3

Création d'une Agence Immobilière Sociale (A.I.S.)

➤ **Objectif** : Lutter contre la pauvreté et offrir un toit au plus grand nombre.

Il s'agit de créer, entre le logement social et le logement privé, un troisième secteur qui mobilise des logements privés disponibles sur le marché et qui les met à disposition de personnes en difficultés à un loyer modéré.

Il est primordial que les loyers payés soient inférieurs à ceux du marché privé. Sinon, le système aboutirait à subsidier les propriétaires plutôt que les locataires. Il reste la difficulté de connaître et d'évaluer correctement le montant des loyers. Toutefois, il existe une étude « Observatoire des loyers » qui pourrait être un bon outil de travail.

Il existe toute une série de dispositions qui sont détaillées dans un arrêté du Gouvernement Wallon. Celui-ci prévoit entre autre :

- L'A.I.S. doit adopter le statut d'A.S.B.L.
- Son champ d'action territorial se fixe dans une ou plusieurs communes comptant ensemble au moins 50.000 habitants.
- Un accompagnement social avant, au moment et durant la location.

➤ **Sa mission**

L'A.I.S. a pour mission de promouvoir l'accès de ces logements à des ménages en état de précarité. Par ménage en état de précarité, l'arrêté du G.W. daté du 17 mars 1999 entend :

- La personne seule dont les revenus ne dépassent pas 400.000 francs majorés de 75.000 francs par enfant à charge
- Plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté et qui vivent habituellement ensemble, dont les revenus ne dépassent pas 550.000 francs majorés de 75.000 francs par enfant à charge
- Le ménage faisant l'objet d'une guidance auprès d'un service de médiation de dettes agréé par le Ministre ayant l'Action Sociale dans ses attributions.

➤ Subvention de la Région Wallonne

Le Gouvernement Wallon peut accorder aux A.I.S. une subvention annuelle dont une partie est forfaitaire et l'autre variable. Cette subvention est destinée à :

- Intervenir dans les frais de gestion et de personnel
- Intervenir dans le coût des travaux d'importances réduites
- Intervenir dans les pertes locatives et des dégâts locatifs.

A titre indicatif, la ville de Liège a reçu en 1999 une subvention de 3.300.000 F et Seraing une subvention de 1.795.000 F. (source de la Région Wallonne)

Comment réaliser un inventaire des logements vacants ?

- De la manière la plus classique, via les journaux.
- Lors des réunions de pensionnés, en leurs expliquant le système. En effet, beaucoup de vieilles personnes ne veulent plus prendre en charge la mise en location d'un éventuel logement et ce pour des raisons qui peuvent être aussi multiples que diverses. (Mauvais payeurs, risque de dégâts, etc.) Ces personnes seraient ravies de se retrouver avec un revenu supplémentaire garanti et ce sans devoir s'occuper de quoique ce soit.
- En ayant une autorisation officielle délivrée par Monsieur le Bourgmestre pour pouvoir consulter des données personnelles. Cette autorisation permettrait à la ou les personnes chargées de réaliser l'inventaire des logements, de prendre contact avec l'Association Liégeoise d'Electricité et la Compagnie Intercommunale Liégeoise des Eaux afin d'obtenir la liste des adresses pour lesquelles aucune consommation n'a plus été relevée. Il est fort probable, en effet, que l'absence de consommation constitue un signe d'inoccupation.

A partir de là, le Service communal chargé de la gestion informatique pourra regrouper et recouper les différents renseignements avec :

- Le registre de la population
- La police administrative chargée des immeubles insalubres
- Le service des taxes (sur les taudis)

Cette phase de recherche risque d'être longue et fastidieuse mais elle permettra, à termes, de réaliser une liste non exhaustive mais relativement précise des logements potentiellement vacants.

Sur base de ce document, la réalisation du relevé pourra réellement commencer. Il s'agira alors de visiter chaque immeuble et de compléter systématiquement un document ad hoc.

EN CONCLUSION

ECOLO pense que les A.I.S. représente un grand espoir pour trouver une solution aux problèmes de logement d'un grand nombre de personnes. Il y a cependant des pièges à éviter.

- **Ne pas succomber à la tentation de faire plaisir à tout le monde en ouvrant les A.I.S. aux personnes aux revenus moyens.**
- **Ne pas se limiter à quelques expériences mais persévérer**
- **Surtout ne pas retomber dans les mauvaises habitudes du clientélisme et transformer cet A.I.S. en machine à voix. L'Agence Immobilière Sociale est et devra rester un outil de politique sociale du logement.**

Pour le groupe

CAROTA Silvana