

## L' AIS VERHAEGEN : L'HISTOIRE D'UNE RENCONTRE AU DEPART IMPROBABLE

Nous sommes mercredi matin, Karine se présente à l'accueil, avec son enfant de 5 ans. Elle est envoyée par le CPAS de Saint-Gilles, avec qui notre AIS a mis en place un projet de logements de TRANSIT pour les personnes en situation d'urgence sociale. Des usagers du CPAS peuvent y trouver refuge pour une durée maximum de 18 mois, période durant laquelle ils sont suivis par le service spécifique d'Habitat Accompagné, qui propose un soutien psycho-social global.

Karine nous explique, elle a rencontré les travailleurs sociaux du service suite à une expulsion de son logement. Ils ont négocié avec son ancien propriétaire un délai pour éviter qu'elle se retrouve à la rue pour enfin lui proposer d'entrer dans le dispositif. Elle élève son fils toute seule depuis le départ du père alors qu'elle était encore enceinte mais aujourd'hui elle est soulagée, heureuse de pouvoir souffler quelque temps et se concentrer sur son projet de réinsertion professionnelle via un contrat Article 60 qu'elle espère décrocher.

Les formalités administratives réglées, nous lui remettons quelques effets de première nécessité et la conduisons vers son logement.

Quelques mois plus, toujours un mercredi matin, Ali se présente à l'accueil, reçu dans un bureau voisin. Il est envoyé par le CAFA asbl, qui dispose d'un service logement proposant un soutien qui va de la recherche de logement pour les locataires, jusqu'au conseil à la rénovation pour les propriétaires de la commune de Saint-Gilles.

Il possède un bien, actuellement inoccupé, dont il se dit épuisé d'assurer la gestion. Il sort d'un litige éprouvant avec un locataire qui a saccagé l'appartement nous dit-il et qui n'a pas payé son loyer pendant plus d'un an. Il envisageait une vente jusqu'à ce qu'il entende parler du système AIS.

Le propriétaire confie son bien à l'agence immobilière sociale moyennant un loyer, inférieur au prix du marché, mais garanti. L'agence se charge de l'attribution du logement, de la gestion locative, et couvre les dégâts locatifs le cas échéant. Il bénéficie en outre de réductions fiscales, via une diminution de son précompte immobilier de 36% et une réduction supplémentaire des centimes additionnels communaux puisque le bien se trouve dans la commune de Saint-Gilles. Ali semble séduit et un rendez-vous pour une visite quelques jours plus tard est pris.

L'appartement est situé au 1<sup>o</sup> étage, au-dessus d'un petit commerce de proximité, sur le coin de deux rues. Lorsque nous entrons, nous découvrons de beaux espaces : une petite cuisine, un gigantesque salon éclairé par de grandes fenêtres, une salle d'eau et une vaste chambre de 21 m<sup>2</sup>. Des travaux sont à prévoir, tant à cause des dégâts causés par les précédents occupants qu'à cause de la vétusté de certaines installations, tel que le réseau électrique ou le chauffage assuré encore par les convecteurs d'origine.

La négociation est entamée, un cahier des charges est défini et un plan financier est réalisé. Ali a quelques économies qu'il pourrait investir pour retaper son appartement mais n'a rien de plus. Celles-ci ne couvrent pas les travaux nécessaires à la remise en location selon les normes en vigueur.

Contrairement à sa frilosité de départ due à un loyer jugé trop bas, Ali est surpris par les estimations de primes régionales que nous lui soumettons pour permettre au projet d'aboutir. En effet, en confiant son appartement à l' AIS, ces dernières sont majorées et Ali découvre que le projet AIS lui assure un rendement quasi similaire à une location sur le marché privé, mais cette fois-ci sans les risques dont il a fait l'expérience récemment. L'engagement est pris et le dossier introduit.

Pendant ce temps, Karine s'est installée, elle a décroché du travail dans une association et son quotidien est rythmé par ses obligations familiales. Elle reçoit la visite régulière des travailleurs sociaux d'Habitat Accompagné, qui lui rappellent régulièrement que le logement occupé n'est que provisoire mais qu'elle doit se mettre en recherche de logement car elle devra, à terme, le quitter.

Elle se rend donc aux permanences du CAFA pour tenter de trouver un appartement. Elle aimerait rester sur le territoire de la commune car son enfant y est scolarisé et aimerait terminer son contrat de travail. Le parcours du combattant débute : discrimination, loyers à 700 € en moyenne hors charges, bâtiments vétustes, etc. Le découragement se fait sentir peu à peu, malgré les encouragements de l'ensemble des travailleurs sociaux.

Elle s'est bien inscrite sur différentes listes d'attente des logements sociaux mais l'espoir est quasi nul de se voir attribuer un logement avant la fin de son transit.

Entre temps, l'accord pour débiter les travaux de la région est parvenu à Ali. Le chantier débute, avec notre soutien, pour aboutir quelques mois plus tard. Le logement est disponible à la location. Ali a un logement rénové et commence à percevoir un loyer à nouveau. Karine doit quitter dans 15 jours son appartement de transit, elle n'a rien trouvé et le CPAS tente de lui décrocher une place dans un centre d'accueil.

Ali et Karine ne se connaissent pas, il ne se sont jamais rencontrés, sont venus trouver l'AIS pour des raisons bien différentes, avec des intérêts à priori non compatibles, et pourtant, sans le savoir, ils sont liés et de deux problèmes, une solution est née.

Karine a pu emménager via un mécanisme de mutation dans l'appartement d'Ali et une nouvelle personne a pu entrer dans le dispositif de TRANSIT.

Cette illustration démontre que le système AIS fonctionne et se veut pragmatique. Des logiques parfois mises en opposition se peuvent se retrouver : offrir une garantie financière au propriétaire ou à l'investisseur, améliorer la qualité du bâti ici Saint-Gillois, socialiser le marché privé et développer le parc de logements à vocation sociale.

Néanmoins, il reste encore insuffisant au regard du nombre de familles précarisés, qui ont de plus en plus de difficultés à faire exercer leur droit au logement. En effet, combien de personnes sont encore en attente d'un logement social ? Combien sont encore mal logées ? Combien sont encore sans-abris ? Combien de bâtiments sur-divisés et non entretenus existent encore sur Bruxelles ? Qui a véritablement fait le choix d'être colcataire ?

Un véritable travail d'articulation et de conciliation de visions réglementaires, économiques, sociales devra continuer à être mené, voire élargi, pour parvenir à la pratique de modèles financiers éthiques et responsables, une application des réglementations créative et pragmatique, au service de tous nos citoyens, quelque-soit leur origine, leur parcours, leurs ressources pour enfin parvenir au droit au logement décent pour tous !

Aujourd'hui, l'ensemble des AIS gèrent plus de 4000 logements en Région Bruxelloise et de plus en plus de petits propriétaires, souhaitant plus de tranquillité se tournent vers elles, tout comme de plus grands investisseurs, qui, moyennant une rentabilité moins élevée mais garantie, utilisent leur capital pour contribuer au relogement de personnes dans le besoin.

Pour l'AIS VERHAEGEN,

Vincent DESIROTTE.