

(jeudi 4 mai 1995)

Exclu des villes, exclu des champs

par Georges Flagothier (*)

Ces dernières années, le problème du logement des personnes à faibles revenus, des sans-abri et des sans-domicile fixe se pose avec de plus en plus d'acuité.

Au-delà de l'insuffisance du nombre de logements sociaux disponibles, une certaine politisation dans l'attribution de ceux-ci et les impératifs imposés dans le cadre de la gestion financière des sociétés de logements sociaux font que, trop souvent, le logement social ne va pas prioritairement aux plus démunis. Ce phénomène n'est pas seulement l'apanage des villes, il devient aussi une réalité dans les campagnes.

La mise en place progressive en Région wallonne d'Agences immobilières (A. I.S.) répondant aux prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 29 juillet 1993 (M.B. du 6 octobre 1993) constitue, à ce niveau, une initiative intéressante.

L'AIS a, en effet, pour mission de promouvoir le logement au titre d'outil de citoyenneté. Le principe de l'AIS est de permettre à des personnes démunies de trouver un logement à loyer modéré. Pour réaliser cet objectif, elle maintient, réintroduit ou crée dans le circuit locatif un maximum de logements appartenant à des propriétaires privés ou publics auxquels elle propose la prise en charge de leur bien via un contrat de gestion leur garantissant l'entretien du bien, le paiement régulier du loyer, la prise en charge du chômage locatif, le respect de l'état des lieux et l'exécution des travaux incombant aux locataires. En contrepartie, le propriétaire concède à l'AIS, un pourcentage sur le loyer à percevoir.

La tâche de l'AIS est donc de démarcher les propriétaires pour les amener à confier leur logement qui sera ensuite loué à prix réduit à des personnes démunies.

L'AIS garantit par ailleurs un accompagnement social aux ménages qui le souhaitent, cet aspect des choses étant loin d'être négligeable dans la mesure où, le plus souvent, parallèlement au problème de logement en tant que tel, se pose la question de la prise en charge générale et de la guidance de ces ménages en difficulté, notamment au niveau de la gestion de leurs ressources disponibles. L'intérêt de la formule réside également dans le fait que, disséminés dans l'habitat existant - et non plus regroupés en ghettos - ces nouveaux logements sont de nature à favoriser la réinsertion sociale des bénéficiaires.

Pour fonctionner efficacement, de telles agences doivent disposer de moyens en personnels et en fonds de roulement. Le législateur l'a bien compris dans la mesure où les AIS agréées bénéficient d'une subvention annuelle destinée à intervenir dans les frais de gestion et de personnel, dont le coût des travaux d'assainissement, dans la prise en charge des pertes locatives, etc.

Là où le bât blesse, c'est que le champ d'action de ces agences agréées par la Région wallonne est actuellement limité aux communes de plus de 50.000 habitants, excluant de ce fait les communes rurales.

L'exclusion dans les campagnes est pourtant un phénomène bien réel avec ses spécificités. La migration des sans-abri des villes vers le milieu

rural se manifeste notamment en Ourthe-Amblève (Province de Liège) par la domiciliation dans les campings qui accueillent de plus en plus de gens en situation précaire. « *Les campings, dernier refuge avant l'exclusion, sont au monde rural, ce que les garnis sont à la ville* », soulignait récemment un des responsables de La Teignouse. Sur l'ensemble des communes de l'Ourthe-Amblève, pour une population globale de 54.000 habitants, un millier de personnes seraient directement concernées par ce seul problème.

Les difficultés de logement doivent d'abord et surtout se régler au niveau local. L'extension du domaine d'action d'une AIS des villes vers les campagnes, comme certains l'ont envisagé, ne serait guère satisfaisante en raison notamment de l'éloignement et de la spécificité des cas rencontrés.

La Région wallonne doit donc développer cette politique, multiplier le nombre d'AIS en dégageant de nouveaux moyens. Elle se doit également de modifier l'arrêté du 29 juillet 1993 portant création d'agences immobilières sociales afin de permettre à une commune rurale ou à un groupement de communes rurales de mettre en place une telle structure dans le cadre d'une véritable politique sociale du logement.

(*) Président du Groupement de relance économique des vallées de l'Ourthe et de l'Amblève.