

Prospect 15 – Comité d'Orientation Social– Rencontre du 10 décembre 2007

"Tout le monde a droit au logement". Cet extrait de la déclaration des droits de l'Homme tombait à point pour introduire la réunion du C.O.S. du 10 décembre 2007. A la table des intervenants: Jean-Pierre Gigot (Président) et Magali Collignon (Directrice), représentant l'AIS LOG.D.PHI.

L'asbl LOG.D.PHI (Logement Gestion Dinant-Philippeville) "Loger Défi" fonctionne depuis 10 ans. 17 communes en font partie: Anhée, Beauraing, (Bièvre), Cerfontaine, Couvin, Dinant, Doische, Florennes, Gedinne, Hastière, Houyet, Onhaye, Philippeville, Viroinval, Vresse, Walcourt et Yvoir. Les communes de Ciney, Hamois, Havelange, Rochefort et Somme-Leuze dépendent quant à elles de l'AIS Ciney-Andenne.

L'AIS Dinant-Philippeville gère actuellement 200 logements et loge près de 600 personnes. Chaque AIS doit couvrir un bassin d'au moins 50 habitants. La difficulté rencontrée par l'AIS est de couvrir une zone dont toutes les communes n'appartiennent pas à la même AIS.

La clientèle de l'AIS est composée en majeure partie de personnes en situation précaires et en très petite partie de personnes en situation modeste (ces personnes n'ayant pas encore pris l'habitude de faire appel à l'AIS).

Le travail avec une clientèle très pauvre engendre plusieurs conséquences, telles que le non paiement considérable des loyers, la méconnaissance du savoir-être, ou encore, la nécessité de pratiquer l'accompagnement social, la pédagogie de l'habitat (tâche décrétable). L'AIS effectue une mission assez semblable à l'égard des propriétaires. Ceux-ci ont en général une totale confiance en l'AIS et sont payés quasi-systématiquement, sauf dans le cas où les conditions de salubrité de logement ne sont pas respectées. Pour les propriétaires, la mise en gestion d'un bien par une AIS présente les avantages d'éviter un précompte immobilier, ainsi que les taxes provinciales.

Les AIS sont placées sous la tutelle du Fonds du Logement Wallon, tandis que les Sociétés de Logement des Services Publics sont sous la tutelle de la Société Wallonne du Logement. Ces deux structures n'effectuent pas le même métier, mais ont entre elles des accords de non belligérance ou de coopération sur la zone concernée.

Pour les 200 logements gérés par l'AIS, il y a plus ou moins 90 propriétaires du parc de logements (95% de propriétaires privés et quelques propriétaires de la commune ou du CPAS). Il n'y a pas de prospection des propriétaires, l'AIS fonctionne essentiellement par le bouche-à-oreille. Elle est actuellement gérée par 5 personnes (une personne qui a en charge le travail avec les propriétaires, une autre le travail avec les locataires, une personne qui s'occupe du suivi durant la location, une personne qui a en charge la gestion des contentieux et un comptable).

L'AIS est financée par différentes sources: des subventions allouées par la Région Wallonne, la cotisation des membres (25€), une subvention provinciale (0.10 €/hab pour les 17 communes de l'AIS), une subvention communale volontaire (0.10€/hab),

une intermédiation (marge bénéficiaire sur le loyer) de 15%, soit un total de 374.000€. (Il est capital de tenir compte d'environ 20.000€ de vide locatif, des frais d'avocats (tâche de l' AIS de récupérer les fonds par l'intermédiaire de la justice), et des frais de fonctionnement).

Seulement 12 des 17 communes dépendant de l' AIS Dinant-Philippeville payent la subvention. De plus, il existe une grande disparité au niveau du subventionnement des communes dans les différentes AIS. Les prix des logements mis en location sont le fruit d'une discussion avec les propriétaires. Ceux-ci sont plus élevés que les logements sociaux, mais moins élevés que les loyers privés (l' AIS fixe les loyers par tranches, en fonction du nombre de chambres).

Que ce soit en matière culturelle, où Prospect 15 soutient l'innovation et le travail en commun et de ce fait, renforce le maillage et le réseau culturel de l' Arrondissement, que ce soit en matière de mobilité ou avec les Bourgmestres intéressés, les efforts sont nombreux en vue du bien-être de tous, que ce soit en matière sociale, où Prospect 15 s'informe et informe sur le droit au logement, les participant(e)s à la démarche Prospect 15 ne ménagent pas leurs forces afin que l' Arrondissement de Dinant soit également un lieu de vie décent et doté des moyens d'une mobilité efficace. Prochainement, c'est un 4^{ème} pilier qui viendra enrichir le travail et renforcer les bases de Prospect 15: il concernera la citoyenneté et l'environnement, mais cela, c'est une autre histoire...