

Du logement social ? pour les pauvres « riches » !

1. Une histoire... comme tant d'autres

Michele Lembo a alerté le Collectif dès qu'il a été question de son expulsion de l'une des sinistres tours de la Sorelobo (Société Régionale de Logements du Borinage). La conférence de presse organisée chez lui le 5 avril était évidemment un excellent moyen pour que l'expulsion n'ait pas lieu ce jour-là. Documents à l'appui, il nous a expliqué la spirale infernale qui l'a mené là. Accident grave (sur le chemin du travail), longue revalidation, séquelles qui le laissent aujourd'hui invalide à plus de 66% et incapable de reprendre le travail qu'il exerçait, chicaneries des assurances, frais médicaux énormes, dettes, couple qui craque dans l'épreuve, bref l'engrenage malheureusement classique de la précarisation.

Empêtré dans ses ennuis, Michele a un grand tort : hospitalisé au moment crucial, puis en convalescence chez lui, il ne peut remplir à temps son devoir annuel qui consiste à remettre à la Sorelobo les documents attestant de sa composition de ménage et de ses revenus. Il demande à une assistante sociale de s'en charger (cf. son témoignage). Ces précieux sésames permettent de fixer le loyer dû par chaque locataire, loyer qui ne peut en aucun cas dépasser 20% des revenus du ménage (mais les charges sont souvent astronomiques et peu transparentes). Ce calcul en fonction des revenus, « *c'est ça l'aspect social de notre société* » comme on dit benoîtement à la Sorelobo. Le social pour la Sorelobo, c'est appliquer un tarif social. C'est déjà ça, dira-t-on. Mais l'exemple de Michele démontre que cela ne suffit pas. Et Michele n'est pas un extraterrestre : il va de soi que si l'on a le grand « honneur » d'occuper un logement dans l'un de ces clapiers, c'est que l'on n'est pas dans une situation sociale facile. « *On éviterait en Wallonie d'arriver à de telles situations pourries* », nous dit Thierry Balsat de l'Observatoire National de l'Habitat et de l'Urbanisme, qui a suivi de près le dossier, « *si le code wallon du logement prévoyait un accompagnement social, comme c'est le cas à Bruxelles et en Flandre.* » La Sorelobo nous a répondu

en bref

Sociétés de logement social et locataires, victimes de la précarité structurelle en Wallonie. L'accès à un logement décent est-il une priorité pour les décideurs d'aujourd'hui ?

qu'effectivement elle n'avait pas les moyens d'assurer un suivi social intensif, n'ayant qu'une toute petite équipe d'AS¹.

Malgré cette absence d'aide et sa situation difficile, Michele Lembo a régularisé lui-même sa situation avec... 4 mois de retard. Tout va bien dès lors ? Eh bien non ! Car, entretemps, appliquant son règlement, la Sorelobo a imposé le loyer maximum. Et malgré la rapidité avec laquelle Michele a rectifié le tir, la société refuse d'appliquer le tarif social rétroactivement et réclame la différence (multipliée par 4 mois donc). Or la Sorelobo sait pertinemment bien que la personne, en règlement collectif de dettes, sera incapable de verser cette somme.

2. La crise du logement social wallon

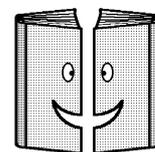
Comment comprendre une mauvaise volonté aussi manifeste ? Michele fournit de multiples explications qui jouent sans doute un rôle : son action dans un comité (non reconnu) de locataires, son appartenance politique, son côté enquiquineur qui pointe tout ce qui ne va pas (en particulier le fait qu'il ait demandé et obtenu que le médiateur de la région wallonne examine les pièces comptables de la Sorelobo justifiant les décomptes de charges exorbitants). L'acharnement de la société de logement à exécuter l'ordre d'expulsion trouve là une première explication.

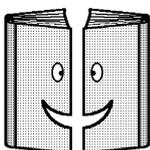
Mais l'attitude de cette société est mue aussi par des motifs bien plus structurels. Une petite parenthèse historique s'impose ici pour bien comprendre ce gâchis.

Dans les années 60, le boom économique pousse les gouvernements à dépenser sans compter, on inaugure des cités entières de

*Yves Martens,
<info@asbl-csce.be>, sur
base du dossier
et de la
conférence de
presse de
Michele
Lembo, de
contacts
téléphoniques
avec « Toit et
moi » et de
l'émission
Transversales
consacrée à ce
dossier (RTBF,
La première,
16.4.2005, par
Thierry Van
Gulick.)*

*(1) Question de
priorités...
avec 2000
retards de
loyer sur 6000
logements, le
renforcement
du suivi social
devrait être
évidemment
prioritaire ! Or
les AS sont 6
pour 6000
logements !*





logements sociaux (jusqu'à 15.000 logements par an), sans se soucier du coût. Au début des années 80, le logement social est régionalisé et avec lui son énorme dette : 40% de cette dette abyssale est mise à la charge de la Wallonie, soit 5,5 milliards d'euros. Willy Taminiaux, ancien ministre régional wallon du logement : « *Ce qu'il faut savoir, c'est que la dette du logement social est particulièrement importante et nécessitera encore jusqu'en 2051 une participation de plusieurs milliards par an (d'anciens francs bien sûr) des pouvoirs publics pour rembourser. (...) On a investi à l'époque avec des prêts à plus de 60 ans. Au moment où il faudrait une nouvelle maison, on n'a pas encore fini de payer les autres et il faut déjà rénover des habitations et donc le gouvernement wallon de l'époque, comme les autres, a décidé d'un moratoire d'une dizaine d'années.* » Une génération sacrifiée...

3. La Sorelobo et ses tristes tours

Pratiquement rien ne sera donc construit ni même rénové pendant cette période : une catastrophe pour le parc immobilier social wallon et ses occupants. La moyenne d'âge des bâtiments est alors de plus de 30 ans. Ce n'est donc pas un hasard si c'est dans un de ces vieux immeubles construit dans les années 70 qu'un drame s'est joué : le feu a pris dans un des immeubles à appartements de l'allée des Oiseaux. 7 morts, 23 blessés et des dizaines de locataires à la rue, les habitants de cette tour à appartements de la cité immobilière sociale... Sorelobo a payé le prix fort. Le prix de 20 ans d'oubli et d'immobilisme dans le secteur du logement social, des immeubles vétustes sans protection incendie, des cités transformées en ghettos où la misère le dispute à l'insécurité. Le logement social à Mons comme dans les zones de vieilles industries partout en Wallonie va mal. Dès le lendemain de la catastrophe, le gouvernement wallon décide dans l'urgence de débloquer 1 milliard d'euros alloué à un plan exceptionnel d'investissement, dont 220 millions pour la Sorelobo et ses 6000 logements, dont 5400 sont à rénover !

Outre la dette héritée du passé, la Sorelobo s'est précédemment distinguée tristement

comme étant une société paralysée par une situation financière désastreuse et une gestion calamiteuse. Après 10 ans sous plan d'assainissement et une aide importante de la Région, la situation financière ne s'était pas notablement améliorée. Avec ses rentrées, elle n'arrivait même pas à assumer le remboursement des intérêts de ses dettes. La question d'une déclaration de faillite a été clairement posée. Michel Daerden, ministre compétent à ce moment, dégage une aide régionale de 8 milliards de BEF. Pour l'utiliser, il exige un outil professionnel. Un commissaire spécial, Raphaël Pollet, est alors désigné par le gouvernement wallon pour remettre de l'ordre dans la société. Il redynamise la régie et lui confie une partie importante des travaux. Il réorganise de fond en comble le travail et débusque les pratiques jugées inefficaces. « *Avec 50 employés et 100 ouvriers, il faut des procédures. Pour être efficace, il faut utiliser des méthodes de gestion du type du privé, des systèmes de contrôle et de suivi des performances et de l'efficacité* ». Le ton est donné. Et la restructuration fait des vagues d'où une mobilisation des syndicats qui contestent les 25 départs à la prépension, la nouvelle grille barémique, la diminution des avantages sociaux côté travailleurs, les voitures de luxe et les gros salaires côté direction.

Raphaël Pollet : « *Si vous voulez des managers de qualité, il faut les attirer. Renseignez-vous dans le privé, vous verrez le salaire pour travailler 60 à 70 heures par semaine. Personne ne le fera sans véhicule de fonction. On n'attire pas les mouches avec du vinaigre. En outre, grâce à ces directeurs, il y a eu optimisation en matière de rémunération, d'où pas d'augmentation de la masse salariale* ». Traduction : les efforts du personnel ont servi à payer grassement les responsables. Pas de doute, Monsieur Pollet a tout compris du privé !

Il change le nom de Sorelobo en « Toit et moi » et lance un nouveau logo. Et puis, il serre la vis : enquête sociale stricte, nombreuses démarches administratives, il faut montrer patte blanche pour obtenir mais aussi conserver son toit. Pour les chômeurs, s'organise une délégation de sommes en accord avec le locataire et les syndicats. Ceux-ci paient directement le loyer à la

société immobilière. Dans un contexte où 82% des locataires vivent d'allocations sociales... Le calcul est simple : le loyer moyen est de 150 euros au lieu d'un loyer économique d'au moins 225 euros, soit un manque à gagner de 75 euros par mois et par logement. Soit plus de 5 millions d'euros par an. Une pression maximale est donc mise sur les mauvais payeurs.

Raphaël Pollet : « 6000 logements, 2000 retards de paiement, 2000 familles en liste d'attente. Mettre de l'ordre dans le logement social n'a de sens que s'il y a une justice dans la façon de l'attribuer et je préfère mettre dehors ceux qui ne paient pas et donner priorité aux citoyens qui respectent les engagements et obligations des locataires en payant des loyers qui sont de toute façon en adéquation avec leurs revenus ».

La méthode est sans pitié. Même s'il assure qu'ils sont indulgents par rapport au passé et proposent des plans de paiement très légers, tant que les 20% des revenus consacrés au loyer sont honorés. Michele Lembo et ses 4 mois de suppléments contestés est-il alors une exception ? Non, car l'objectif est clairement de combler le différentiel entre le

des locataires, ceux capables de payer le loyer économique ou qui s'en rapprochent le plus. »

A Ghlin, chez Michele, il y a 462 logements dans 12 tours dont 4 viennent d'être équipées d'escaliers de secours. Quand on les aura abattues, où et dans quelles conditions va-t-on reloger les gens? Il manque déjà plus de 2.000 logements et il a déjà fallu reloger les victimes de l'incendie. Et quand la manne du plan exceptionnel d'investissement (les 220 millions d'euros pour rénover) sera épuisée, quels seront les moyens pour entretenir et remplacer ce parc immobilier?

François Béranger chantait :

*Combien ça coûte une famille
Pour qu'elle survive une année
Juste en bouffant des lentilles
Et en payant son loyer ?*

En tout cas, cela coûtera encore bien des sacrifices sur l'autel de l'assainissement. Dont Michele Lembo ?



loyer social et le loyer économique. Pascal Lafosse, conseiller provincial : « Les tours sont promises à la démolition mais plus qu'une volonté de vider les tours, je pense que la stratégie est de ne garder que la crème

Le droit de gestion publique confirmé, le droit au logement sort gagnant

La Cour d'Arbitrage a rejeté ce mercredi 20 avril 2005 le recours introduit par le Syndicat National des Propriétaires (SNP) contre le droit de gestion publique (défini par le Code bruxellois du Logement). Le *Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH)* estime cet arrêt de la Cour d'Arbitrage très important parce que la Cour :

- reconnaît le RBDH comme « partie ayant un intérêt à agir » ;
- a rejeté tous les arguments avancés par le SNP contre le droit de gestion publique ;
- reconnaît qu'une autorité peut restreindre le droit de propriété pour appliquer le droit au logement ;
- autorise les pouvoirs publics à se renseigner sur l'occupation effective d'un immeuble.

Le RBDH compte à présent sur les autorités bruxelloises pour appliquer le droit de gestion publique partout où cela s'impose (Info : 02.502.84.53).

L'arrêt complet se trouve sur le site de la Cour d'Arbitrage : www.arbitrage.be (arrêt n° 69)