

À qui bénéficient les logements du CPAS de la Ville de Bruxelles ?

Le CPAS de la Ville de Bruxelles est propriétaire de 1 860 logements et possède d'importantes réserves foncières. Sa situation patrimoniale atypique en fait, après la Ville de Bruxelles, un des plus importants bailleurs publics de notre Région. Organisme à vocation sociale, ancré au cœur des problématiques de pauvreté, le CPAS a pour mission principale de dispenser l'aide sociale. On pourrait s'attendre à ce que cet engagement envers les plus précarisés se reflète dans la gestion de ses logements. Il n'en est rien!

Le CPAS de la Ville de Bruxelles mène une politique de production et de gestion immobilières étonnante par rapport à ses missions

“ LE CPAS DE LA VILLE DE BRUXELLES MÈNE UNE POLITIQUE DE PRODUCTION ET DE GESTION IMMOBILIÈRES EN TOTAL DÉCALAGE AVEC SON PUBLIC-CIBLE.”

de base et en total décalage avec son public-cible, puisque la plupart de ses logements est inaccessible aux bénéficiaires du revenu d'intégration. Ce ne sont cependant pas les seuls publics à ne pouvoir prétendre se loger dans le parc locatif du CPAS.

Le CPAS de la Ville de Bruxelles

LES LOYERS DES LOGEMENTS LOUÉS PAR LE CPAS DE LA VILLE DE BRUXELLES SONT-ILS ABORDABLES POUR LES BRUXELLOIS? LE RASSEMBLEMENT BRUXELLOIS POUR LE DROIT À L'HABITAT S'EST PENCHÉ SUR LA QUESTION, A PUBLIÉ UNE ÉTUDE APPROFONDIE... ET SES CONCLUSIONS SONT ÉDIFIANTES. ⁽⁶⁾

Carole Dumont,
Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH)

possède principalement des logements subsidiés par la Région dans le cadre des politiques de rénovation urbaine et, des logements dits “moyens” produits avec des moyens financiers propres au CPAS.

LES LOGEMENTS SUBSIDIÉS

La Région a financé la rénovation ou la (re) construction d'environ 1 000 logements ⁽⁶⁾ du CPAS, soit dans le cadre des opérations sur “immeubles isolés”, soit dans le cadre des volets logement des contrats de quartier. Il s'agit de logements à caractère social, réservés à des locataires dont les

revenus n'excèdent pas les plafonds en vigueur dans le logement social ⁽⁶⁾.

Si la Région exige la mise à disposition des logements à des ménages à revenus limités, elle laisse néanmoins une (trop) grande liberté aux opérateurs locaux pour fixer le montant des loyers. Le loyer annuel d'un logement subsidié doit être compris dans une fourchette représentant un maximum de 2 à 5 % du coût total des travaux. Le choix n'est pas neutre : entre 2 et 5 %, il y a une marge de loyers allant du simple à plus du double. ⁽⁶⁾

Par ailleurs, quand un opérateur construit ou rénove du logement dans une logique de prestige, en choisissant des projets complexes, trop ambitieux, il augmente les coûts qui pèsent alors sur les loyers, d'autant que la subvention, elle, est plafonnée.

Ainsi, ce que semblent démontrer les loyers du CPAS, c'est que lorsque celui-ci choisit un projet immobilier ou fixe le loyer d'un logement subsidié, il n'est pas en priorité animé par des préoccupations sociales, d'où les loyers élevés d'une part substantielle du parc subsidié. C'est cette logique-là que le RBDH met en cause.

EXEMPLES DE LOYER

Ci-dessous, nous proposons des exemples de loyer qui illustrent bien la problématique et qui sont tirés des offres locatives publiées sur le site web du CPAS : rue Saint-Jean Népomucène : 645 à 740€ (1 chambre), 775€ à 810€ (2 chambres); clos de la Savonnerie : 530€ à 760€ (1 chambre), 865€ à 978€ (2 chambres); place J.-B. Willems à Laeken : 750€ à 915€ (2 chambres); rue Fineau, à Laeken encore : 700€ (1 chambre), 1 005€ (3 chambres).

Puisque le loyer ne peut représenter, selon le règlement d'attribution du CPAS, plus de 40 % des revenus du candidat-locataire, cela signifie que pour pouvoir accéder à un logement une chambre, en l'occurrence le moins cher de la liste (530€/mois), il faut au minimum pouvoir justifier d'un revenu net de 1 325€/mois. Ces exemples montrent que ce ne sont pas uniquement les allocataires sociaux qui sont exclus de tels projets, mais aussi les personnes qui vivent avec de bas salaires.

Ce n'est pas vrai pour l'ensemble du parc subsidié, mais c'est une tendance qui se dégage et qui semble se confirmer dans les projets menés ces dernières années. De notre point de vue, ce qui doit guider un projet immobilier subsidié, c'est avant tout son accessibilité financière!

Au demeurant pour les bénéficiaires d'un revenu d'intégration, sur lesquels nous avons mis le focus vu les missions légales du CPAS (à savoir dispenser l'aide sociale), la situation n'est vraiment pas réjouissante. Sur 209 logements subsidiés une chambre pour lesquels nous disposons du loyer, à peine 25 présentent un loyer accessible à leurs revenus (toujours selon la règle des 40 %, imposée par le CPAS), soit 12 % seulement ①.

Nous n'avons jamais prétendu que tous les logements subsidiés devaient revenir aux allocataires sociaux, ce n'est pas la volonté de la Région d'ailleurs, mais la production de logements publics subsidiés doit tenir compte des réalités socio-économiques des Bruxellois et de l'urgence de certains ménages, particulièrement fragilisés sur le marché privé.

LES LOGEMENTS MOYENS

Le CPAS de la Ville de Bruxelles possède également des logements dits "moyens", dont les loyers sont proches voire équivalents à ceux pratiqués sur le marché locatif privé ②. Il s'agit majoritairement



de logements construits dans le cadre du plan 1 000 logements neufs, un projet porté par la Ville de Bruxelles et le CPAS au cours de la législature précédente. Le CPAS y a assumé la production de plus de 500 logements.

Ainsi, le CPAS s'engage résolument, depuis quelques années, dans l'accroissement de son patrimoine, en mettant désormais l'accent sur la production massive de logements moyens. Le projet-phare du plan 1 000 logements est le projet Bruyn, à Neder-over-Hembeek, une importante réserve foncière du CPAS sur laquelle ont été érigés 330 logements moyens de haute qualité énergétique. Les projets prévus par la nouvelle majorité en place devraient encore renforcer cet attrait pour le logement moyen.

Si nous partageons la nécessité de soutenir la classe moyenne bruxelloise dans l'accès au logement, nous pensons qu'il est cependant urgent de définir ce qu'est un revenu moyen. Dans une récente étude universitaire commanditée par l'Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse ③, la classe

moyenne bruxelloise, approchée au travers de ses revenus fiscaux, est définie comme la part de la population dont les revenus nets imposables se situent entre 15.000€ et 30.000€/an, soit un maximum de 1 700 euros nets/mois pour un isolé. Au demeurant, en 2010, 75 % des Bruxellois déclaraient des revenus fiscaux inférieurs à 30.000€/an. Un chiffre qui en dit long sur la capacité financière réelle, assez basse finalement, de cette classe moyenne tant convoitée.

Mais revenons-en aux logements moyens du CPAS. Sur 139 offres locatives du projet Bruyn, nous ne trouvons aucun logement une chambre loué à moins de 650€, aucun deux chambres pour moins de 800€, aucun trois chambres sous les 1 000€. Avec de tels loyers, nous doutons de l'accessibilité financière de ces logements pour la classe moyenne définie ci-dessus. C'est donc à des publics plus privilégiés que semblent s'adresser ces logements, à des ménages qui pourraient se passer d'une intervention publique pour se loger mais qui constituent néanmoins une assise fiscale

importante pour les finances communales.

La crise du logement est surtout une crise sociale, provoquée par le manque de logements abordables pour des dizaines de milliers de Bruxellois. C'est sur cette problématique que les pouvoirs publics doivent concentrer leurs efforts. De notre point de vue, le CPAS de la Ville de Bruxelles devrait, en priorité, œuvrer à la production de logements à caractère social qui répond aux besoins des ménages à revenus bas et modérés. ■

① Le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat regroupe une cinquantaine d'associations qui défendent ensemble le droit au logement pour tous. Son dossier complet est disponible sur le site internet www.rbdh.be, rubrique publications.
 ② 833 logements subsidiés dans le cadre des opérations "immeubles isolés", 124 dans les contrats de quartier.
 ③ Plafonds du logement social + 20 % pour les logements issus des contrats de quartier.
 ④ Pour un projet logement ayant coûté 200.000€, 2 % correspondent à un loyer mensuel de 333€/mois et 5 %, à un loyer de 833€!
 ⑤ D'autres données sont disponibles dans notre publication.
 ⑥ La différence de loyers est parfois tenue entre logements subsidiés et logements moyens comme on a pu le constater dans les exemples précédents.
 ⑦ VERDONCK M., TAYMANS M., VAN DROOGENBROECK N., "Évolution, caractéristiques et attentes de la classe moyenne bruxelloise", Cahiers de l'IBSA, n°3, Editions IRIS, 2012, 68 p.