



Le RBDH met en cause la politique immobilière du CPAS de la Ville de Bruxelles : Beaucoup de logements sont loués à des prix inabordables!

Geplaatst op zondag 23 juni 2013 | 

 SHARE

L'asbl Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH) met en cause la politique immobilière d'un des plus importants opérateurs publics de logements à Bruxelles. Organisme à vocation sociale, ancré au cœur des problématiques de pauvreté, le CPAS a pour mission principale de dispenser l'aide sociale aux plus démunis. On pourrait s'attendre à ce que cet engagement envers les plus précarisés se reflète dans la gestion du patrimoine locatif du CPAS. Il n'en est rien. Les logements mis en location par le CPAS affichent trop souvent des loyers excessifs...

Le RBDH vient de terminer une étude approfondie sur les conditions de location des logements du CPAS de la Ville de Bruxelles. Avec près de 2.000 logements, le patrimoine du CPAS est composé de logements subsidiés par la Région et de logements moyens produits sur fonds propres.

Les conclusions de notre étude sont sans appel : l'offre locative du CPAS exclut, en grande partie, ceux qui vivent avec un petit budget.

[Pour consulter l'étude complète du RBDH, cliquez ici.](#)

Les logements subsidiés par la Région: des logements à caractère social nous dit-on...

1.000 logements au total ont fait l'objet d'un financement régional dans le cadre des opérations de rénovation urbaine. La subvention d'un logement implique qu'il soit attribué à des ménages dont les revenus n'excèdent pas les plafonds du logement social. Aujourd'hui, personne ne peut dire si cette condition imposée par la Région est respectée puisque, au mépris de ses obligations, le CPAS ne communique pas les revenus des locataires à l'administration régionale en charge du contrôle des attributions.

Cependant, à partir des loyers pratiqués dans les logements subsidiés, le RBDH a pu démontrer que les allocataires sociaux et plus particulièrement les bénéficiaires d'un revenu d'intégration n'avaient presque aucune chance de se loger dans cette partie du parc.

Exemples

Les anciennes savonneries Heymans (rue d'Anderlecht) ont été transformées en 42 logements, tous subsidiés.

Un logement une chambre s'y loue entre 550 et 650 €/mois et peut même coûter jusqu'à 700 €/mois.

Puisque le CPAS impose à ses candidats-locataires de ne pas consacrer plus de 40% de leurs revenus au paiement du loyer, un chômeur disposant mensuellement de 1100€ ne trouvera donc aucun logement à louer dans ce complexe. Il faut au minimum 1400€/mois pour prétendre s'y loger !

Sur un échantillon plus large de 209 appartements subsidiés d'une chambre, vu le montant des loyers et la règles des 40%, seuls 25 logements sont accessibles au bénéficiaire d'un revenu d'intégration, soit à peine 12% de l'échantillon.

Les logements moyens financés sur fonds propres, pour un public privilégié

Depuis quelques années, le CPAS de la Ville de Bruxelles s'est engagé dans la production massive de logements dits "moyens". Dans le cadre du plan 1000 logements neufs, projet commun de la Régie foncière de la Ville de Bruxelles et de son CPAS, ce dernier a pris en charge la construction de 500 logements moyens sur fonds propres. Les projets de la nouvelle majorité en place vont dans le même sens.

Si nous partageons la nécessité de soutenir la classe moyenne bruxelloise dans l'accès au logement, ces choix politiques nous interpellent néanmoins à plusieurs niveaux.

D'une part, il est évident que la construction de masse coûte très cher. Les loyers du parc immobilier ne suffisent pas à combler les investissements, de l'ordre de 100 millions d'euros par an ! Le budget du CPAS s'en trouve donc grevé.

D'autre part, la construction de logements publics doit, selon nous, s'attacher à répondre aux besoins des habitants. Or, dans notre Région, plus de 75% des ménages déclarent des revenus inférieurs à 30.000€/an, soit pour une personne isolée, un maximum de 1700€ nets/mois. 1700€/mois, c'est bien un revenu moyen. Si on suit la logique des 40% du CPAS, un pourcentage qui nous semble déjà bien trop élevé, avec un revenu de 1700€, le candidat locataire ne pourra prétendre à un logement dont le loyer est supérieur à 680€/mois. Pas sûr de trouver facilement un logement moyen dans le parc du CPAS à ce prix-là !

Exemple

Rue Bruyn, à Neder-Over-Heembeek, projet-phare du CPAS, construction de 330 logements moyens.

Sur 139 offres locatives, pas un logement une chambre sous les 650€, pas un deux chambres sous la barre des 800€. Un appartement trois chambres ne se loue pas en-dessous de 1000€/mois !

Vu le montant des loyers, les logements moyens du CPAS semblent plutôt destinés à un public plus privilégié qui n'a, au demeurant, pas besoin des pouvoirs publics pour se loger, mais qui constitue une assise fiscale solide pour la commune. Selon le RBDH, on s'éloigne là des missions fondamentales d'un CPAS...

Si la promotion immobilière nous semble être une activité étrange pour un CPAS, elle l'est plus encore lorsqu'elle aboutit à créer du logement inabordable pour le plus grand nombre.

Face à l'urgence sociale que nous connaissons tous à Bruxelles en matière de logement, le RBDH estime que les pouvoirs publics doivent participer à l'augmentation du nombre de logements abordables et pas au mouvement contraire ! Sinon, à quoi servent encore les logements publics ?

Le RBDH lance un appel au CPAS de la Ville de Bruxelles : il est urgent que le CPAS diminue ses loyers ET assure la transparence des attributions de ses logements !

Pour des informations détaillées: Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (www.rbdh.be / info@rbdh.be)

[Pour consulter l'étude complète du RBDH cliquez ici!](#)

Atelier Caricole est un groupe d'habitants qui luttent pour le droit à un logement décent et abordable. Ils ont mené l'enquête sur la politique immobilière du CPAS de la Ville de Bruxelles et présentent leurs témoignages sur www.studiocaricole.org