

Quand la Ville dort (ou l'attribution des logements communaux expliquée aux Marolliens)

Recevoir un local gratuit pour le laisser fermé et un logement public pour le sous-louer, tout en générant du bénéfice ? Grâce au CPAS de Bruxelles, c'est possible ! Mais chut : pas pour tout le monde... Le cas de Manu Brocante, un locataire des Marolles menacé d'expulsion, révèle en effet un système aux relents de féodalité qui implique, d'une part, la Régie foncière et le CPAS de la Ville Bruxelles et, de l'autre, l'ancienne dirigeante de la FGTB Anne-Marie Appelmans et deux associations qu'elle pilote. Dans le climat de pressions et d'opacité qui entoure actuellement ce dossier, il nous a paru utile de mettre en lumière le rôle et la responsabilité des autorités bruxelloises, en racontant par le menu les agissements qu'elles ont rendus possibles et tolèrent. Un récit baroque !

Il s'en est passé des choses, depuis la publication sur ce blog, le 27 avril, d'un [article](#) contextualisant la tentative d'éviction de Manu Brocante, ce locataire du n°15 rue des Renards... Il y a eu de nombreuses marques de solidarité à son égard, telles cette marche de soutien rassemblant une centaine de personnes ((« [Soutien à Manu Brocante, un habitant des Marolles menacé d'expulsion](#) », RTBF, 7/5/2015.)) ou cette pétition récoltant plus de 1000 signatures en une semaine ((Lire [la pétition](#). Voir aussi la page Facebook « [En soutien à Manu Brocante](#) »)). Il y a eu aussi une série de plaintes et d'intimidations de la part des personnes et des institutions dont les procédés dans cette affaire ont été rendus publics et critiqués. Ainsi, le Comité Général d'Action des Marolles (CGAM) a bel et bien exécuté sa menace de couper les compteurs de gaz et d'électricité du locataire. Lequel, après avoir refusé de quitter son domicile, a reçu un courrier du CPAS le menaçant de perdre son revenu d'intégration sociale. De son côté, Anne-Marie Appelmans n'a pas voulu répondre aux journalistes, déclarant réserver ses arguments pour de futures procédures judiciaires – dont une plainte qu'elle annonce contre l'auteur de ces lignes pour avoir tenu « *des propos diffamatoires qui tiennent du harcèlement* » ((« Les Marolles derrière Manu Brocante », La Dernière Heure, 6/5/2015.)). Ambiance !

À la Ville de Bruxelles et au CPAS, on n'est guère plus loquaces. Les lieux où cette situation a été évoquée sont frappés du sceau du secret. Il en va ainsi du Conseil de l'Action Sociale, dont les discussions ne sont jamais publiques. Mais aussi du Conseil communal, où la question de Liesbet Temmerman (Ecolo) a été reléguée au Comité secret par Yvan Mayeur (PS) qui, dans un premier temps, avait carrément refusé de l'inscrire à l'ordre du jour ! Dommage que la presse n'ait pu entendre ce qui s'est dit et qu'il n'y ait pas de procès-verbal, car il s'agissait de demander à l'échevin des propriétés communales Mohamed Ouriaghli (PS) d'éclaircir « *les conditions auxquelles la Régie Foncière met à disposition du CPAS des biens, les types d'occupations et de locations autorisés, et les obligations ainsi transférées* » ((Liesbet Temmerman sur Facebook, 4/5/2015.)). Mais selon la conseillère communale, on n'a pas raté grand chose : « *Je ne peux pas en dire plus, et ce même pas à cause du huis clos, mais tout simplement parce qu'il n'y a pas eu de réponse, la majorité n'estimant visiblement pas nécessaire de répondre* » ((Liesbet Temmerman sur Facebook, 4/5/2015.)). Ce serait tellement plus simple s'il n'y avait pas de questions...

L'opacité est de mise, ce qui ne fait qu'attiser la curiosité et la suspicion... Y aurait-il quelque chose d'inavouable dans le mécanisme de « sous-sous-location » du rez-de-chaussée et du 1er étage du 15 rue des Renards ? À tout le moins, les détails fantasques de cette affaire dépeignent un CPAS aux différentes facettes : répressif avec certains, très permissif avec d'autres ! Rappel des faits et tour d'horizon des questions qui fâchent...

Rétroactes :

- Le n°15 rue des Renards est une propriété de la Régie foncière de la Ville de Bruxelles.
- **2007.** La Régie foncière loue le rez-de-chaussée au CPAS de Bruxelles (alors présidé par Yvan Mayeur), qui le donne gratuitement à Anne-Marie Appelmans pour y mettre à disposition du public la collection de livres de feu son ex-mari, le leader syndical Albert Faust.
- **2010.** Mme Appelmans crée l'ASBL Chez Albert, deux mois après être devenue présidente du Comité Général d'Action des Marolles (CGAM).
- **2011.** Le bail de Mme Appelmans est repris par Chez Albert. Le CGAM commence à payer une « participation aux charges » à la nouvelle ASBL de sa présidente.
- **2012.** L'arrangement entre le CPAS et Chez Albert s'étend au logement du premier étage, cette fois contre un loyer modéré.
- **2013.** Après des travaux dans l'appartement, Mme Appelmans renonce à y habiter et Chez Albert se met à le sous-louer.
- **2014.** Manu Brocante devient le locataire de l'appartement.
- **Hiver 2014-2015.** Manu participe activement à la bataille contre le projet de parking au Jeu de Balle. Comme beaucoup, il reproche au CGAM de s'être totalement désolidarisé de cette lutte citoyenne et d'avoir ensuite tenté de confisquer la victoire aux habitants. Fin février, il le fait savoir vertement à la présidente du CGAM, une certaine Anne-Marie Appelmans...
- **Mars 2015.** Chez Albert ordonne à Manu de déguerpir dans le mois. Le courrier précise que s'il n'obtempère pas, « le CGAM fera fermer les compteurs d'électricité et de gaz à sa charge ».



Avenant de 2012 à la convention CPAS-Appelmans-Chez Albert.



La devanture de Chez Albert (montage : Isabelle Marchal).



Le « bureau » du CGAM dans l'appartement de la rue des Renards.

1. La Régie foncière peut-elle déroger à ses propres règles d'attribution ?

C'est bien connu : il n'y a pas de règles sans exceptions... Lorsque le rez-de-chaussée du 15 rue des Renards s'est vidé de son activité (un brocanteur qui avait repris cet ancien magasin de chaussettes), plusieurs personnes dans le quartier disent avoir manifesté à la Ville leur intérêt de le reprendre pour y mener des activités commerciales ou

culturelles, sans jamais avoir eu l'occasion légale de se porter candidates : les procédures de publicité prévues par la Régie foncière n'ont pas été respectées. Le rez-de-chaussée a été attribué directement à Anne-Marie Appelmans, via le CPAS présidé par Yvan Mayeur. Cela se passait en 2007, au moment même où l'échevin des propriétés communales Mohamed Ouriaghli se faisait fort de mettre en place des procédures visant à « garantir la transparence de l'attribution des logements par la diffusion publique de règles claires et sur base de critères objectifs » ((« [La Régie Foncière à visage découvert](#) », Mohamed Ouriaghli, septembre 2007.)). Gageons que ceux-ci seront scrupuleusement respectés, lorsqu'en 2012 c'est un appartement qui sera cette fois octroyé à Mme Appelmans, via son ASBL Chez Albert (créée en 2010 pour « pérenniser et défendre la mémoire de l'action militante d'Albert Faust » ((Statuts de l'ASBL Chez Albert.))).

2. Qu'est-ce qui motive le transfert d'un bien de la Régie foncière au CPAS ?

Une question à laquelle la Ville et le CPAS ne manqueront pas de répondre, dans leur volonté de « garantir la transparence »... En effet, pourquoi la Régie foncière n'assume-t-elle pas ici directement son rôle de bailleur ? Pourquoi le CPAS joue-t-il les intermédiaires avec Mme Appelmans ? Ce montage a-t-il permis de contourner les procédures d'attribution de la Régie foncière ? Ou faut-il comprendre que le soutien à Mme Appelmans et ses activités est le fait du CPAS et de son président de l'époque, Yvan Mayeur ? À propos : un loyer est-il versé à la Régie foncière par le CPAS pour le rez-de-chaussée qui est cédé gratuitement à Mme Appelmans ?

3. Le CPAS peut-il attribuer un logement à une ASBL ?

C'est douteux. Chacun sait qu'une ASBL n'habite pas un logement, et celui-ci n'a pas vocation à devenir un bureau. C'est pourtant ce qu'a fait ici le CPAS, en concluant le bail de l'appartement non avec Mme Appelmans, à qui il était pourtant destiné, mais avec Chez Albert. Selon les statuts de cette ASBL, Mme Appelmans n'y est qu'une simple membre du conseil d'administration : le président est Henri Piquet (du PS ixellois) et son trésorier Rudi Nerinckx ((« [Comptes et règlements de comptes à la marollienne ?](#) », sur ce blog, 27/4/2015.)) (un fidèle de Mme Appelmans depuis la FGTB). Peut-être s'agissait-il ainsi d'éviter de céder un logement public à loyer modéré à une dame dont le profil ne correspond pas exactement à celui des personnes que le CPAS est censé aider dans sa lutte contre la crise du logement. Cela aurait fait mauvais genre... Car, à l'époque, Mme Appelmans est déjà propriétaire d'une maison et d'un appartement dans les Marolles, sans oublier la résidence secondaire qu'elle loue à la côte belge.

4. La sous-location d'un logement de la Ville est-elle autorisée ?

En théorie, non. Il est pourtant probable que la sous-location ait été d'emblée autorisée dans la convention entre Yvan Mayeur et Chez Albert, en 2012, puisqu'il s'agissait alors de donner un toit à Mme Appelmans dans le cas où ses ennuis judiciaires l'obligeraient à se séparer de ses propriétés. L'appartement de la rue des Renards est d'ailleurs rénové de fond en comble pour le confort de sa future occupante, et probablement à charge de la Ville : aucun frais de travaux n'apparaît en effet dans les comptes de l'ASBL Chez Albert qui, au contraire, est manifestement dispensée d'en payer le loyer pendant les premiers mois d'occupation. Puis, l'ancienne secrétaire générale de la FGTB Bruxelles obtient son « droit à la prescription », comme elle le dit si joliment ((« [Les Marolles derrière Manu Brocante](#) », La Dernière Heure, 6/5/2015.)) : l'affaire FGTB n'est pas jugée ((« [La chambre du conseil flingue le Parquet de Bruxelles](#) », M Belgique, 10/10/2014.)) et Mme Appelmans, qui ne craint plus pour ses biens, reste habiter dans sa maison familiale. Le CPAS, plutôt que récupérer l'appartement de la rue

des Renards ou le restituer à la Régie foncière, laisse Chez Albert (dont ce n'est pas l'objet social) se transformer en bailleur d'un logement public. Un beau micmac !

5. Le CPAS cautionne-t-il des conditions de sous-location arbitraires et précaires ?

Apparemment, oui. Plusieurs documents indiquent que le CPAS n'ignore ni la « sous-sous location » de « son » appartement (celui qu'il loue à la Régie foncière), ni les conditions extrêmement précaires et quelque peu farfelues dans lesquelles l'ASBL Chez Albert sous-loue ce bien. Ainsi, le choix du sous-sous-locataire – celui qui habitera réellement dans les lieux – est-il confié au hasard des rencontres et des humeurs de Mme Appelmans, sans affichette ni annonce. Toute une série de personnes dans le quartier, y compris des travailleurs du CGAM, se sont vus proposer la location de l'appartement à des conditions contractuelles et financières variables, selon les témoignages.

C'est de la main à la main qu'un locataire précédant remettait son loyer... à des employés du CGAM. Il sera mis à la porte par Mme Appelmans après quelques mois. Quant à Manu Brocante, qui a refusé cet arrangement et paye son loyer sur le compte de Chez Albert, sa convention d'occupation serait un beau cas d'école pour les étudiants en droit. L'objet de la location et l'usage des lieux n'y est pas explicité. Le preneur s'y voit conférer un vague rôle de concierge de la « Bibliothèque d'Albert Faust » à laquelle, dans les faits, il n'a pourtant pas accès. Et à l'inverse d'un bail (terme soigneusement évité ici), cette convention n'est pas enregistrée. Le bailleur s'y réserve, à tout moment, le droit de mettre fin à l'occupation du preneur avec un préavis d'à peine un mois. Mais cette précarité n'est motivée par aucune raison... si ce n'est, sans doute, l'emprise qu'elle confère au bailleur sur son locataire.

6. La Ville peut-elle confier des locaux et un logement à une ASBL qui ne fait quasiment rien d'autre que les sous-louer ?

Si l'on se fie à ce qui se passe rue des Renards, oui ! Depuis 2007, le local de la « Bibliothèque d'Albert Faust » est un don totalement désintéressé du CPAS. Venant de la principale institution d'aide sociale, qui se prive ainsi d'un revenu locatif en ces temps difficiles, ce souci porté à l'éducation littéraire des Marolliens est remarquable. N'empêche, il s'agit bien d'une forme de subvention. Peut-on imaginer un instant que les bénéficiaires de ce soutien public ne soient soumis à aucun contrôle de leurs comptes et de leurs activités ?

Alors, bien sûr, il ne s'agit pas de n'importe quelle bibliothèque. Celle-ci est unique en son genre : elle fonctionne sans personnel, sans bureau, sans registre des emprunteurs, sans liste des ouvrages disponibles, sans carte de membre, ni tarifs. Rien de tout ça ici. Et au diable la technologie : téléphone, email, site web... à quoi bon ? Des horaires d'ouverture ? Passez quand vous voulez... c'est toujours fermé. Certes, les passants peuvent apercevoir par les vitres des objets aussi hétéroclites qu'une biographie de François Mitterrand, une BD de Gotlib ou une cassette de « Rambo ». Mais des mauvaises langues affirment que les plus belles pièces de la collection disparaissent avec le temps. Peu importe, elles ne sont de toutes façons ni consultables, ni empruntables ! Plutôt qu'une bibliothèque, c'est un décor. Une fiction. Après avoir passé de longs mois dans des caisses en carton, les livres, disques et VHS de l'ancien leader syndical y ont été disposés sur des étagères par une artiste du quartier. Celle-ci avait obtenu de Mme Appelmans de pouvoir occuper la bibliothèque, en échange du paiement des charges, pour y organiser des ateliers et tourner un film. Un accord « à l'amiable » qui se soldera par le départ de l'artiste et le changement de la serrure du local, avant qu'elle puisse récupérer ses affaires ! Depuis, la bibliothèque n'a été accessible qu'à l'occasion de rares « prêts » pour des expositions ou des

activités privées, censées compenser son absence d'ouverture. Huit années, ça fait un bail ! Et comme la rue des Renards est une ruelle très fréquentée, les témoins de cette longue inertie se comptent par centaines et par milliers. Il n'y a manifestement que le CPAS qui ne s'en soit pas aperçu.

A-t-il au moins consulté les comptes de Chez Albert ? C'est une lecture instructive : elle montre que depuis la création de cette ASBL, pas le moindre centime n'a été dépensé en timbres, téléphone, photocopies, ni aucun autre frais de fonctionnement ou d'activités ((Hormis une notable exception de 120€ de « *publicité et relations publiques* » en 2013.)). Il est vrai que lorsque Chez Albert adresse une lettre recommandée à son locataire, c'est le CGAM qui envoie le courrier ((« [Comptes et règlements de comptes à la marollienne ?](#) », sur ce blog, 27/4/2015.)) ! Bref, Chez Albert est une ASBL qui n'existe que par la grâce des locaux reçus du CPAS...

7. Peut-on générer un bénéfice financier en sous-louant des locaux reçus du CPAS ?

C'est en tout cas le tour de passe passe mitonné par Chez Albert. Et le CPAS ne peut l'ignorer, du moins s'il contrôle un tant soit peu les « activités » et les comptes d'un projet qu'il soutient depuis 8 ans. Notez bien, il ne s'agit pas de sommes mirobolantes. Mais tout de même. Au cours des 12 derniers mois, Chez Albert a engrangé un bénéfice de 1850€ en ne faisant qu'une seule chose : percevoir un loyer pour l'appartement du 1er étage et une « *participation aux charges* » du CGAM ((Déclarations de créance de Chez Albert au CGAM.)). Bien joué. Le comble, c'est que l'argent qui alimente ce système est exclusivement public. Ce sont des subventions régionales, communautaires et communales qui financent le CGAM, notamment pour ses missions de lutte contre la pauvreté, contre l'exclusion sociale et pour le droit au logement. Tandis que le loyer de Manu Brocante provient de son revenu d'intégration sociale... payé par le CPAS de Bruxelles. Mais il faut voir le bon côté des choses : avec cet argent, l'association sans but lucratif Chez Albert pourra peut-être organiser quelques « *agapes entre membres et amis* » ((Statuts de l'ASBL Chez Albert.)) dans sa bibliothèque ?

8. Que vient faire le CGAM dans cette galère ?

Accrochez-vous, le montage est un peu tordu... Il faut d'abord rappeler que Chez Albert est créée en novembre 2010, deux mois après que Mme Appelmans soit élue présidente du CGAM. En février 2011, le bail du rez-de-chaussée de la rue des Renards (au nom de Mme Appelmans depuis 2007) est repris par Chez Albert, qui se met aussitôt à facturer au CGAM une « *participation aux charges* » pour l'usage de la pièce arrière de la « Bibliothèque d'Albert Faust ». Officiellement, il ne s'agit pas d'un loyer (difficile à justifier pour un local reçu gratuitement), mais le CGAM s'acquitte ainsi de la quasi-totalité des charges de la bibliothèque, théoriquement pour y organiser des cours d'alphabétisation et des « *tables de discussion* ». Tâche qui s'avérera compliquée, Mme Appelmans refusant d'installer des tables dans la bibliothèque, qui par ailleurs n'est pas chauffée.

Puis, l'appartement du 1er étage entre dans la danse : en mars 2013, c'est le CGAM qui curieusement ouvre les compteurs d'énergie à son nom et règle les consommations du logement destiné à être sous-loué par Chez Albert. Mais en parallèle, la « *participation aux charges* » forfaitaire facturée par Chez Albert au CGAM augmente d'année en année ((Le CGAM a ainsi payé une « *participation aux charges* » à Chez Albert de 630€ en 2011, 2200€ en 2013, et 3000€ en 2014.)). Raison officielle ? Le CGAM est censé occuper la pièce arrière du rez-de-chaussée, mais aussi la pièce arrière de l'appartement, afin d'y organiser « *des cours d'initiation à l'informatique pour lutter contre l'exclusion sociale* ». Le projet, dénommé « Clic Marolles », est soutenu par la Fondation Roi

Baudouin qui finance 12 ordinateurs et du matériel informatique. Mais contrairement à ce qu'indiquent les affiches et les rapports d'activités du CGAM, les permanences annoncées deux fois par semaine dans la bibliothèque se tiennent portes closes et lumières éteintes. Le local réservé au CGAM dans l'appartement, lui, ne sera jamais aménagé (voir notre photo) : peut-être parce qu'il n'est pas très commode d'imaginer donner des formations informatiques à un public précarisé dans l'intimité d'un appartement habité ? Quant au locataire du 1er étage, il voit ainsi son logement amputé d'une pièce, à loyer inchangé, mais le gaz et l'électricité sont inclus en compensation dans son loyer. Pourquoi faire simple quand on peut faire compliqué ? Au bout du compte, le CGAM paye deux fois les « charges » de locaux qu'il n'utilise pas ! Et sa « participation » financière, dépassant de loin le montant des charges réelles, crée au passage un boni dans les caisses de Chez Albert ((Chez Albert perçoit sur un an 5400€ de loyer pour l'appartement du 1er étage et 3000€ de « participation aux charges » du CGAM, soit 8400€. Alors que le coût réel du loyer versé au CPAS, des charges communes et de la consommation d'électricité ne s'élève qu'à environ 6550€ par an. L'un dans l'autre, le bénéficiaire est d'environ 1850€)). La lutte contre l'exclusion sociale a bon dos.

C'est peut-être à cause de ce genre de dépenses à l'utilité toute relative que les comptes du CGAM se sont creusés ces dernières années, jusqu'à atteindre un déficit de 48.000 euros sur l'exercice 2013 ((Entre 2010 et 2013, certains postes ont notamment explosé dans le budget du CGAM : les loyers, charges, entretien et réparation des bâtiments, mais aussi les frais de téléphonie et de restaurant,...)). La crédibilité de l'association dans le quartier a aussi souffert de telles pratiques. La responsabilité en incombe à son conseil d'administration, dont la moitié des membres a d'ailleurs démissionné depuis la dernière élection. Mais, heureusement, la présidente peut compter sur quelques soutiens inconditionnels au sein du CGAM... dont celui de Chez Albert, devenu membre de l'assemblée générale en tant que personne morale. Quant aux travailleurs, ils sont placés directement sous la coupe de la présidente, depuis que celle-ci a licencié la coordinatrice de l'équipe (sans prestation de préavis) et a supprimé cette fonction pour mieux la remplacer par sa présence quasi-quotidienne. Quel dévouement !

9. Peut-on couper les compteurs de gaz et d'électricité d'un locataire ?

C'est en principe illégal. C'est pourtant ce qu'a fait le CGAM, le 7 mai 2015, au moment même où se déroulait le rassemblement contre l'éviction de Manu Brocante. On l'a vu, les compteurs de l'appartement n'étaient au nom ni du bailleur ni du preneur, mais à celui du CGAM, qui payait les consommations du locataire en échange d'une pièce dans son logement ! Mais pas de chance pour Manu Brocante (qui a dû rouvrir les compteurs à son nom, après avoir vécu une semaine sans gaz ni électricité) : la convention d'occupation n'en pipe mot. Encore un arrangement « à l'amiable »...

10. Questions subsidiaires...

À l'heure d'écrire ces lignes, Manu Brocante conteste son délogement et considère que la loi sur le bail de résidence principale s'applique à son cas. Le CPAS lui a proposé un appartement à l'autre bout de la ville, mais il veut rester dans son quartier. Pour mettre à la porte cet encombrant locataire, Chez Albert devrait maintenant s'adresser à la justice, ce que Mme Appelmans promet de faire aux journalistes qui l'ont interrogée. Juridiquement, il devrait donc revenir au Juge de Paix de dire si les clauses de la convention de « sous-sous-location » sont conformes à la loi. Mais encore faudrait-il que Chez Albert saisisse réellement la justice, ce qu'elle ne fait pas pour l'instant, préférant continuer à envoyer des mises en demeure à son locataire.

Sur le plan politique et moral, il est évidemment inacceptable qu'un logement public

soit soumis à de telles conditions d'arbitraire et de précarité, qui s'écartent fortement du cadre légal d'un bail d'habitation. À la lumière de cette gestion hasardeuse, on aurait pu supposer que le CPAS rappelle à l'ordre Chez Albert. Au contraire, c'est le sous-sous-locataire de l'appartement qui s'est attiré les foudres du CPAS : il se voit à présent reprocher son manque de « *collaboration positive* » dans la recherche d'un relogement et menacé de perdre son revenu d'intégration sociale !

Faut-il comprendre de ces pressions conjointes que Chez Albert et le CPAS veulent éviter que le litige soit porté devant la justice ? Mais si Manu Brocante finit par céder et déménager, qu'advient-il de l'appartement de la rue des Renards ? Le CGAM reprendra-t-il le loyer à son compte ? Ou Mme Appelmans trouvera-t-elle un nouveau sous-sous-locataire... qui pourra y habiter jusqu'à la prochaine incompatibilité d'humeur ?

Et tout cela avec la bénédiction de la Ville de Bruxelles ?

- Gwenaël Breës