

# Pourquoi une baisse des loyers ?

## Parce que l'augmentation des loyers est socialement injuste

Quand on regarde l'évolution des loyers et des salaires on se rend compte que ce n'est pas vraiment étonnant si nous trouvons les temps de plus en plus durs. Sur les 15 dernières années, le loyer à Bruxelles a augmenté d'au moins 20-25% en plus que les salaires. Autrement dit, nos salaires stagnent (voire diminuent), et les loyers (comme les prix de vente des logements) augmentent. Se loger est devenu donc plus cher, plus compliqué, plus compétitif.

Face à cette situation, certaines personnes ont encore le choix de payer plus pour avoir un logement de qualité. D'autres n'ont qu'une seule option : accepter un logement inadapté, de moins bonne qualité, voire carrément insalubre.<sup>1</sup> C'est certainement un peu déprimant, mais ce n'est pas une fatalité, c'est une décision politique, c'est donc aussi une question collective, dont nous pouvons nous saisir.

La majorité des habitant-es de Bruxelles sont des locataires, la majorité des habitant-es de Bruxelles ne sont pas riches. Le maintien d'un marché privé dérégulé dans lequel les prix des loyers augmentent rapidement et continuellement n'est pas acceptable, et est en défaveur de la majorité de la population.

Cette augmentation a de nombreux effets secondaires assez terribles, dont deux en particulier que l'on voudrait souligner. Premièrement, une concurrence forte entre les personnes qui gagnent peu d'argent

(car il y a peu de logements accessibles financièrement par rapport au nombre de demandeur-euses), avec comme conséquence des propriétaires qui ont tout le loisir de choisir leur locataire sur des bases racistes ou classistes (mais si, vous savez, les classiques "à choisir on prendra un blanc", "à choisir je préfère quelqu'un qui n'est pas au CPAS", etc). Deuxièmement, des personnes qui restent dans un logement dangereux (soit parce que le bâtiment est dangereux, soit parce que leur conjoint l'est) n'ayant pas l'espoir de pouvoir se reloger ailleurs. Nous avons toutes les raisons de penser que les conflits propriétaires-locataires augmentent en même temps que les prix des loyers ce qui n'avantage ni les un-es, ni les autres.

Le fait que le logement soit un droit consacré par l'article 23 de la constitution belge n'a pratiquement aucune implication au quotidien. Avec seulement 7% de logements sociaux et 10 ans d'attente pour un logement trois chambres, l'immense majorité d'entre nous est reléguée sur le marché privé... où il vaut vraiment mieux ne pas être pauvre.

<sup>1</sup> Le logement à Bruxelles : diagnostic et enjeux, Dessouroux et al., 2016, Brussels Studies

## Des loyers impayables qui génèrent des expulsions<sup>2</sup>

À Bruxelles, 5000 demandes d'expulsion sont introduites chaque année (il y a 500.000 ménages à Bruxelles, donc un ménage sur cent est en risque d'expulsion), la plupart concerne des arriérés de loyers, de 3000 euros en moyenne.

La justice de paix donne presque toujours raison au propriétaire, même

quand le logement est insalubre, parce que la plupart des locataires ne se présentent pas (souvent faute d'avoir reçu le recommandé l'invitant à se présenter), parce qu'ils ou elles ne parviennent pas à prouver l'état du logement, parce qu'ils ou elles ne connaissent pas leur droit.

Si vous pensez que la dignité humaine vaut plus que 3000 euros, soyez conscient que l'appareil d'État pense le contraire et protège la propriété lucrative.

<sup>2</sup> Justice de paix : bailleur Welcome ! Locataire welcome ?, RBDH, 2020

## Payer pour quelque chose que quelqu'un-e n'utilise pas

La propriété lucrative consiste à tirer une rente, un revenu, d'un bien dont on n'a pas besoin. Si vous payez un loyer en ce moment, c'est que vous donnez de l'argent à une personne pour utiliser quelque chose dont elle n'a pas besoin. Si cela s'arrêtait là, passe encore, mais à 850 euros/mois en moyenne le logement (selon certains chiffres c'est 1100 €) en 2019, ça suffit.

Donc, on peut, on veut, on va faire baisser les loyers. Parce qu'on a raison de ne pas vouloir être mangé-es à toutes les sauces, parce que les locataires ne sont pas des citrons. Parce qu'avoir un logement est indispensable pour mener une vie digne, et parce que ce logement ne devrait pas être obtenu au prix d'immenses sacrifices comme c'est le cas aujourd'hui pour des centaines de milliers de bruxellois-es. Parce que le logement est un droit.

# Pourquoi une baisse des loyers ?

## Les loyers peuvent baisser, mais pas sans qu'on le décide

Les loyers ont déjà été gelés en Belgique à plusieurs reprises. Depuis 1914, 72 lois de courtes durées ont concernées le blocage ou la limitation des loyers. Dans les années 80, il y a même eu des lois pour faire baisser les loyers ! Ça a donc déjà été fait. Si ça a été possible, ça le sera encore. Il faut faire baisser les loyers.<sup>3</sup>

Ils ne baisseront pas tous seuls. Ils ne baisseront pas parce que les propriétaires-bailleurs deviendraient tout d'un coup gentils ou éclairés sur la situation. Non, il s'agit d'un marché. Sur un marché, le bien va toujours au plus offrant, les prix vont continuer d'augmenter, c'est la nature même d'un marché.

Les prix ne vont pas baisser parce qu'on construit du logement privé neuf. Les promoteurs ne construisent pas pour faire baisser les prix de leurs propres produits, ça n'a aucun sens. Les prix des logements vont au contraire continuer à augmenter si on laisse les promoteurs construire des tours de logements de standing, parce que le marché immobilier et foncier fonctionne comme cela.

Les prix ne vont pas baisser à moins qu'une bulle immobilière éclate, et si c'était le cas il faudrait se prémunir du rachat massif par des fonds de pension ou des fonds vautours.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> Droit au logement et politique des loyers, Isabelle Brandon, 1997

<sup>4</sup> La financiarisation du logement à Belgique et à l'étranger, Manuel Aalbers, RBDH 2019.

## Qui a intérêt à ce que les loyers augmentent ?

Si vous êtes propriétaire-occupant-e, c'est-à-dire probablement locataire d'une banque, cette proposition de baisse des loyers vous fait peut-être peur.

Pourtant, l'augmentation continue des prix de l'immobilier n'est pas dans votre intérêt. D'abord elle vous oblige à vous endetter sur 20 ou 30 ans pour qu'in fine vous régulier vous-mêmes le coût de votre logement. Ensuite, si vous, ou une personne de votre ménage, voulez partir (pour voyager, divorcer, car vos enfants auront grandi, etc) vous rencontrerez de nombreux obstacles.

Il est important de rappeler que la plupart des pays pauvres comptent un nombre important de propriétaires-occupant-es, à contrario des pays riches qui, pendant des années, ont privilégié les parcs locatifs de logement. Un parc locatif accessible et régulé constitue un indicateur de richesse collective, il permet aux membres de la société de se loger dignement, sans que le poids de la régulation des prix, de l'entretien des bâtiments et du remboursement aux banques ne pèsent sur leurs épaules.

Cette tendance à l'acquisition d'un logement à tout prix rend la ville de moins en moins vivable, les bâtiments qui s'y construisent sont de moins en moins accessibles et ont comme objectif premier non pas de loger des personnes mais bien de satisfaire des investisseurs.

Ceux qui ont intérêts à voir les prix monter sont les investisseurs en fonds propres, les multipropriétaires, les riches.

Le logement est une question collective, on ne s'en sort pas seul-e, on ne s'en sortira pas seul-e, c'est ensemble que nous pouvons solidairement et efficacement obtenir de nous loger toutes et tous.

## Baissons baissons, baissons les loyers

Donc, résumons. Baisser les loyers est nécessaire et souhaitable pour la majorité des bruxellois-es, et est possible parce que résulte de choix politiques. Mais ce n'est pas parce qu'une mesure est objectivement défendable qu'elle sera écoutée. Il s'agit d'un rapport de force, à nous de le construire, par tous les moyens, quelles que soient nos méthodes d'actions.

La pétition pour une baisse des loyers que nous avons lancée a l'avantage selon nous de créer une occasion pour se parler, de déplier une pensée, d'insinuer l'idée que peut-être le paiement d'un loyer élevé n'est pas légitime. Elle est ensuite l'occasion d'aller au parlement nous faire entendre, d'aller exposer notre point de vue, nos réalités, nos analyses. Elle est l'occasion de nous rassembler, de montrer qu'il ne s'agit pas d'une lubie.

Berlin a obtenu un gel et une baisse des loyers, cette mesure a beau avoir été attaquée par le Cour constitutionnelle allemande, les berlinois-es continuent de lutter pour faire changer cette situation, ils et elles obtiendront à nouveau cette mesure. Nous pouvons nous aussi y arriver, nous pouvons faire baisser les loyers.

### D'autres ressources sur les questions de logement à Bruxelles :

<https://www.actionlogementbxl.org/>  
<https://www.ieb.be/-303->  
<https://www.ieb.be/Les-enjeux-de-la-financiarisation-du-logement-a-Bruxelles>  
<http://rbdh-bbrow.be/analyses/>