

# Propositions et revendications du Syndicat des Locataires

José Garcia,  
Secrétaire  
général du  
Syndicat des  
Locataires ;  
tél./fax 02-  
524.18.16 ;  
courriel :  
<syndicatdes  
locataires  
@swing.be>

## 1. Pas d'expulsion sans relogement

Que ce soit au niveau international, ou européen, toute une série de textes s'accordent pour demander qu'une telle disposition fasse partie intégrante des chartes et législations de tous les pays, ayant souscrit à la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme. Au niveau belge, la Constitution (article 23) contient une disposition relative au Droit au Logement.

Si, dès lors, nous voulons que demain ce texte ne soit pas de pure forme, nous devons le compléter par des mesures législatives visant à concrétiser le prescrit constitutionnel.

En tout état de cause, la réforme législative devrait fondamentalement comporter la notion suivante : « *Pas d'expulsion sans relogement* ».

Cette proposition serait l'idéal à atteindre et le pendant socialement indispensable de celle relative au Droit de Propriété, actuellement inscrite dans la constitution, et libellée comme suit : « *Nul ne peut être privé de sa propriété sans une juste et préalable indemnisation* ».

Il va de soi qu'une telle disposition ne peut s'appliquer que si les pouvoirs publics prennent en charge tout ou partie des loyers impayés par les locataires défaillants.

## 2. Réforme de la fiscalité immobilière

Il est aberrant, dans un pays où les revenus du travail sont taxés sur base des rentrées réelles des travailleurs, que les revenus produits par la location de logements ne le soient pas !

En effet, le Précompte Immobilier est calculé sur base d'un Revenu Cadastral (R.C.) fixé dans les années 1975, soit de 2 à 3 fois moins élevé que les loyers réellement perçus aujourd'hui par les bailleurs et ce malgré l'indexation dudit R.C. appliquée il y a quelques années. Qui plus est, l'administration cadastrale déduit automatiquement du revenu cadastral un pourcentage forfaitaire correspondant à des

travaux d'entretien - ou de rénovation - et ce, même si lesdits travaux n'ont pas été réalisés !

Il nous semble équitable qu'un tel système soit modifié dans son ensemble.

Une première mesure consisterait à stipuler que les propriétaires ne peuvent déduire des frais d'entretien que sur présentation de justificatifs prouvant que les travaux ont bien été exécutés. Par ce biais, la majorité du travail au noir sera éradiquée avec tout ce que cela peut entraîner comme répercussions positives pour l'emploi...

Mais, plus important, la base de la taxation devrait se faire - à l'instar de ce qui se pratique déjà pour les baux commerciaux - sur base des revenus locatifs réellement perçus - et non pas sur base d'un revenu cadastral théorique et obsolète.

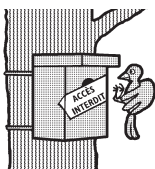
## 3. Accès à la propriété

La politique du logement social n'a pas abouti - pour toute une série de raisons que nous ne développerons pas ici - à procurer un logement aux classes sociales les plus faibles.

Par conséquent, nous pensons que l'instauration d'une politique d'aide massive à l'acquisition d'un logement pour ces catégories de personnes est probablement la solution la plus radicale pour leur garantir un véritable droit au logement. Cela peut se faire essentiellement via le **Fonds du Logement**.

Limiter la politique sociale du logement aux seules catégories des revenus moyens ou supérieurs nous semble une injustice d'autant plus grande qu'en moyenne l'aide fiscale liée à l'acquisition d'un bien représente, en Belgique, 40 à 80 milliards de moins-value fiscale par an pour l'Etat !

Dès lors, créer un pouvoir d'acquisition via des prêts sociaux à un taux d'intérêt de 0 % pour les catégories de revenus les plus bas, est sans conteste une politique sociale du logement progressiste qui dépasse, et de loin, le cadre restreint du logement social.



## 4. Politique en matière de logement social

- a) Rénover, rénover... et encore rénover... devrait être le maître mot et l'axe fondamental de la politique en matière de logement social.
- b) Promouvoir de façon beaucoup plus importante la possibilité, pour les S.I.S.P (Sociétés Immobilières de Service Public) - ou toutes autres formes d'organismes immobiliers (Régies foncières, C.P.A.S., Propriétés communales, etc...) d'acheter des biens inoccupés du secteur privé en vue de les rénover et de les réinjecter dans le secteur locatif social.

Cette politique a l'avantage de faire éclater le phénomène d'hyperconcentration de la pauvreté dans les zones urbaines à forte densité de logements sociaux et de poser, ainsi, des actes réellement préventifs des problèmes sociaux et sécuritaires qui découlent de cette concentration !

Cette rénovation « douce » permet également aux P.M.E. des métiers de la construction de trouver un marché qui leur est plus spécifique qu'aux grosses entreprises du même secteur, ce qui, à notre avis, peut favoriser l'introduction de clauses sociales dans ce type de marché.

## 5. La loi sur « l'humanisation » des expulsions est à améliorer

La possibilité est offerte aux Juges de Paix d'octroyer un mois de délai au locataire pour lequel une mesure d'expulsion a été prononcée en avertissant les C.P.A.S. afin qu'ils trouvent une solution de relogement, temporaire ou définitive.

Il est primordial que cette faculté devienne une obligation car nous observons que les Juges de Paix n'utilisent que trop rarement cette possibilité, ou n'accordent qu'un délai plus court.

On sait, d'autre part, que les C.P.A.S. sont débordés et qu'ils n'arrivent pas, dans bien des cas, à reloger les personnes expulsées. Dès lors, nous demandons que d'autres associations telles que le Syndicat des Locataires, soient prévenues systématiquement par les huissiers des jugements d'expulsion. Ce qui permettra à ces organisations de réagir rapidement tant au niveau des pouvoirs publics que des sociétés de logements sociaux ou de tout autre organisme s'occupant du logement.

## 6. Création d'un « Permis locatif »

Tout le monde connaît le « contrôle technique » appliqué à l'automobile en Belgique. Or, en matière de logement, aucune disposition pratique n'est a priori imposée au bailleur pour mettre un bien en location. On voit ainsi des personnes qui logent dans des caves humides, des pièces insalubres, avec des systèmes électriques totalement déficients, des chauffe-eau non conformes, etc....

Nous pensons que les services d'hygiène communaux sont parfaitement à même de juger de l'habitabilité des lieux en vue de la délivrance d'un permis locatif, et ce avant la mise en location de tout bien immobilier dans leur commune. A titre transitoire, ledit permis serait exigible pour les nouvelles locations et dans les 12 mois de la publication de la loi obligatoire pour toutes les autres.

