

BAILLEURS ET LOCATAIRES TOTALE

Le Syndicat des locataires a déposé mi-avril un « préavis de grève » partielle des loyers, pour protester contre l'inertie dont il accuse les pouvoirs publics face à la situation de nombreux locataires, salariés ou indépendants, forcés d'arrêter leur travail suite à la crise du coronavirus.

Propos recueillis par Denis Desbonnet (CSCE)

Les travailleurs mis à l'arrêt par le Covid-19 voient leurs moyens d'existence diminués, ce qui les empêche de régler les obligations financières de leur bail personnel et/ou professionnel. Nous avons rencontré José Garcia, Secrétaire général du Syndicat des locataires, qui nous expose les raisons de la colère ayant mené à cet « Appel des 5.000 ».

Ensemble ! : En quoi consiste votre « Appel des 5.000 » ?

José Garcia : Dès le début de la pandémie, de nombreux locataires se sont adressés à notre organisation. Nous avons donc interpellé les divers gouvernements compétents en matière de logement et nous leur avons suggéré une série de propositions. (*Lire l'article p.25*) Notre appel vise à réunir 5.000 locataires impactés prêts à entamer une autoréduction du loyer de 25 %. D'ici là, nous continuerons les négociations déjà entamées avec les autorités régionales dans le but d'obtenir enfin les mesures qui devraient s'imposer d'elles-mêmes.

Le gouvernement bruxellois, via sa secrétaire d'Etat Nawal Ben Hamou (PS), a pris des mesures en soutien aux locataires...

Oui, je salue le fait qu'un moratoire sur les expulsions domiciliaires a été décidé avant même qu'on en formule la demande. Il est aussi question dans les logements sociaux de revoir à la baisse les loyers pour compenser la baisse de revenus de leurs occupants. Madame Ben Hamou prévoit également des interventions du Fonds du logement en faveur des actuels emprunteurs et locataires mis en difficulté pour les mêmes raisons. Enfin, elle invite les communes et CPAS bruxellois à privilégier l'étalement des plans de paiement des loyers. Ces dispositions concernent le secteur public du logement. Actuelle-

ment, elles sont seulement facultatives. Nous demandons qu'elles deviennent obligatoires, et de manière structurelle, pas juste pour le temps de la pandémie.

Le gouvernement bruxellois a aussi décidé d'octroyer une prime de 216,68 euros aux locataires privés !

Je me réjouis de cette mesure, mais elle est loin d'être suffisante. Il aurait été plus judicieux et équitable que le gouvernement ne 'paye' pas lui-même cette aide directe au loyer. En effet, cette prime, qui ira directement dans la poche des bailleurs, les protège en quelque sorte des effets

passerelle remplacent les revenus du travail mais représentent une régression importante des rentrées (de l'ordre d'au moins 30%). Au nom de quoi les propriétaires tirant un revenu de la location de biens immobiliers devraient-ils, eux seuls, échapper à cette situation partagée par plein de gens, et conserver l'entièreté de leur gain ?

Les autorités pourraient leur octroyer une compensation financière, totale ou partielle ?

Ce serait difficilement justifiable par rapport au reste de la population. La plupart des bailleurs sont des « mul-

La majorité des propriétaires louant des biens immobiliers possèdent plusieurs propriétés qui leur procurent des revenus plantureux

économiques directs et néfastes de cette crise. En d'autres termes, nous aurions préféré une exonération partielle du loyer plutôt qu'une allocation loyer. D'autant que ce ne serait qu'un *one shot* loin d'atteindre le montant escompté par le Syndicat des locataires et que pas mal de victimes de la crise risqueraient de ne pas entrer dans les critères de la prime. Les mêmes questions se posent sur qui seront les vrais bénéficiaires des aides octroyées par le fédéral et la région aux CPAS, notamment pour aider au paiement des loyers. Dans certains cas, on risque d'assister à des refus de CPAS, dans d'autres à des effets d'aubaine pour des bailleurs...

Les bailleurs devraient assumer eux-mêmes la perte de revenus ?

Le chômage temporaire ou le revenu

tibailleurs »... Dès lors que ceux-ci jouent le jeu du capitalisme, et plus encore de la spéculation immobilière, ils prennent une part de risque, inhérente par essence à ce type d'activité. Donc, si pour une raison x ou y (ici, la pandémie), à un moment ou un autre, la conjoncture leur est défavorable et qu'ils y perdent des plumes, c'est la règle, qu'ils ont acceptée d'entrée de jeu. On ne peut pas d'un côté engranger pendant des décennies des profits parfois indécents, en invoquant la loi de l'offre et de la demande et puis, de l'autre, en appeler aux pouvoirs publics - donc à la collectivité -, dès que la situation se retourne. C'est trop facile... Une attitude qui, soit dit en passant, n'a rien de très « libéral », de la part de ces fervents partisans de « l'économie de marché ».

MENT INÉGAUX, PLUS ENCORE EN TEMPS DE PANDÉMIE



José Garcia (1er à partir de la droite), lors d'une action pour le droit à l'habitat

Olivier Hamal, président du Syndicat national des propriétaires et copropriétaires (SNPC), a réagi assez violemment à votre menace de grève partielle des loyers qu'il dénonce comme une « provocation et une agression gratuite contre les bailleurs », dont il affirme que « nombre d'entre eux font preuve de beaucoup d'ouverture et de dialogue avec leurs locataires ».

José Garcia : Nous sommes habitués à ce genre de propos excessifs de leur part, qui dramatisent inutilement le débat. Si nous avons lancé ce « préavis de grève » des loyers, c'est dans l'espoir de ne pas devoir recourir à celle-ci (ce qui est d'ailleurs le principe de la menace de grève). De plus, je conteste formellement la vision bisounours que M. Hamal donne de l'attitude de la plupart des bailleurs. Sur base de nombreux témoignages qui nous parviennent de nos affiliés, je constate que très peu d'entre eux sont prêts à accepter ne fût-ce que « l'idée même » d'une réduction momentanée du loyer. Tout au plus, une minorité admet de postposer une partie de son paiement. Donc, ils exigent tout de suite le règlement d'une part substantielle de celui-ci, et consentent « à la rigueur » à une régularisation ultérieure pour le

reste. Or, pour nous, ce n'est en rien une vraie solution ! Et c'est inacceptable : dans les faits, cela revient à endetter durablement des gens déjà précarisés. Cette manière de repousser à plus tard le règlement du reste du loyer peut avoir des effets dramatiques. Car si, par la suite, ils ne parviennent pas à apurer leur dette, cela peut aboutir à terme à l'expulsion de leur logement, suite à une décision de justice. C'est pourquoi nous appelons les pouvoirs publics à légiférer sans retard, pour instaurer une réduction des loyers, qui tienne enfin compte des droits des locataires, lesquels sont dans un rapport de forces complètement inégal, face à des bailleurs qui sont d'emblée avantagés.

J'avoue être hélas sceptique quant à une régulation du logement et du parc immobilier par les autorités publiques, *a fortiori* à travers des mesures aussi radicales... D'expérience, nous savons que les régions sont très frileuses en la matière. Aucune d'entre elles n'ose s'attaquer véritablement à une telle problématique

ni au lobby des bailleurs qui, j'insiste sur ce point, pèse lourd ! Et cela en dépit du fait que, relativement à la population, leur proportion est très faible. Mais, inversement, ils sont surreprésentés au niveau parlementaire, au fédéral comme dans les régions. Sociologiquement, il s'agit d'une petite caste, mais néanmoins très influente politiquement.

Aussi, sans surprise, les divers gouvernements invoquent très souvent le fait qu'ils seraient impuissants en cette matière, que cela ne serait pas de leur ressort, etc. Pourtant, nous avons consulté toute une série d'éminents juristes, de professeurs de droit... qui nous ont confirmé que cela n'était pas exact ! Les outils légaux existent, au moins en théorie, pour agir dans ce domaine. Le tout est une question de volonté politique... Et cela, déjà en temps « normal » - donc, *a fortiori*, en période de pouvoirs spéciaux. Y compris pour les régions, tout à fait habilitées à réglementer la location de biens immobiliers. La preuve en est : dans le domaine qui nous concerne, pour une fois, le gouvernement bruxellois n'a pas hésité à prendre

Pourquoi les locataires devraient payer le même loyer, si leurs revenus sont amputés, alors que les bailleurs pourraient, eux, conserver la totalité de leurs profits ?

deux mesures qui tranchent avec leur « timidité » ordinaire. D'une part cet arrêt momentané des expulsions locatives, et d'autre part la réquisition d'immeubles, en l'occurrence d'hôtels, pour loger d'urgence des sans-abri. Toutes choses qu'on nous

⇒ présentait comme rigoureusement « impossibles », et même « impensables »... sont devenues une réalité en quelques jours.

Mais ce loyer amputé engendrera aussi une perte de revenu pour les bailleurs, dont certains dépendent vraiment de celui-ci pour boucler leur mois...

C'est l'argument classique qu'on nous oppose depuis toujours, pandémie ou pas pandémie. Ma réponse est simple : il y a en fait deux catégories de bailleurs. D'une part, il existe bel et bien une petite minorité d'entre eux qui louent un seul logement, et sont eux-mêmes dans la gêne, donc très dépendants de ce revenu complémentaire. Pour ceux-là, que nous appelons des mono-bailleurs, il va de soi que nous ne sommes pas hostiles à l'idée qu'ils bénéficient d'une forme de « couverture », au moins

et on saura qui possède un seul immeuble mis en location pour assurer sa subsistance, et qui les cumule dans un but de lucre. D'ailleurs, les juges de paix eux-mêmes sont demandeurs de telles initiatives du monde politique. Car, en l'état actuel du droit, ils sont en fait impuissants, face à des situations kafkaïennes. Confrontés à des locataires de bonne foi, qui ne parviennent plus à payer leur loyer, la seule marge de manœuvre qu'ils ont est d'octroyer des délais de paiement, rien de plus. En droit, la possibilité de prononcer une réduction de loyers, même manifestement excessifs, est nulle.

Bon, ne soyons pas naïfs : si les juges sont à la demande, c'est vis-à-vis des locataires privés, mais sans doute plus encore envers les commerçants. Car ils savent que, dans la situation présente, même s'ils ne travaillent

leur budget dépenses ! Or, toutes les études montrent que la part du loyer dans le budget des ménages, pas seulement pauvres mais aussi « moyens », est proportionnellement nettement plus importante qu'elle ne l'est pour les citoyens fortunés (dont, en plus, beaucoup sont propriétaires de leur logement, parfois entièrement payé depuis longtemps).

En outre, les revenus modestes consacrent la plus grande part de leurs dépenses à des biens de première nécessité, en rognant même dessus (comme sur les soins de santé, notamment), pour des raisons financières. La part de « superflu », et a fortiori de luxe, est réduite quasi à néant pour eux...

Evidemment ! Je peux en témoigner : nos consultations sont de ce point de vue un observatoire privilégié de cette inégalité profonde. Ce ne sont pas nos affiliés qui partent aux sports d'hiver, ni qui jouent au golf... Tandis que pas mal de bailleurs ont ce genre de loisirs et d'autres dépenses « somptuaires », et pourront donc, bon gré mal gré, faire des « économies » infiniment plus juteuses sur ces « postes »-là !

Dans la même veine, Olivier Hamal concède certes que « si c'est un locataire qui paie toujours régulièrement son loyer et qu'il demande à postposer d'un mois celui-ci, il ne faut pas en faire un drame », mais c'est pour ajouter aussitôt : « C'est une question de compréhension, mais on veut éviter les effets d'aubaine. »

Une fois de plus, c'est énorme. D'abord, même si un locataire qui demande un tel report a déjà, dans le passé, payé tardivement son loyer, en faire un prétexte pour lui refuser tout geste envers lui, est d'une violence incroyable. Cela ne leur vient même pas à l'idée que c'est sans doute parce que cette personne, ou cette famille, étai(en)t déjà dans le besoin avant même l'irruption du Covid19. Non : le SNPC en fait au contraire une raison, non pour faire preuve d'un peu d'humanité... mais pour les discriminer encore plus ! Ensuite, prétexter la nécessité de contrer d'avance de prétendus « effets d'aubaine », c'est insultant pour les locataires. C'est clair que la plupart d'entre eux ne veulent qu'une chose : « profiter » de cette pandémie mortelle pour mieux arnaquer leurs proprios ! C'est du délire... □

Les gouvernements se disent impuissants à réguler le marché immobilier, alors qu'au contraire les outils légaux existent pour ce faire

partielle, de la part de la région, pour compenser leur manque à gagner. Mais l'immense majorité des autres disposent de plusieurs propriétés, qui leur procurent principalement, voire exclusivement, leurs revenus. Aussi je répète qu'il n'y a aucune raison pour qu'ils soient encore plus favorisés, comme s'ils étaient la seule catégorie qui ne devrait supporter aucune conséquence négative d'une crise brutale. Laquelle impacte plein d'autres couches sociales, et de manière bien plus douloureuse pour les revenus les plus modestes.

Contre ces purs « rentiers », je pense que les pouvoirs publics doivent – et peuvent – agir de manière volontariste. Et pas seulement en ces temps de pandémie, mais aussi une fois le retour à « la normale », quand elle sera derrière nous, en imposant durablement un blocage, voire dans certains cas une réduction, des loyers, parfois exorbitants, qui sont pratiqués. Or, il y a une façon très simple de faire le tri entre ces rentiers et les petits proprios dans le besoin : il suffit d'aller voir le revenu cadastral,

plus, nombre de locataires salariés ont heureusement droit au chômage, tandis que les indépendants « à l'arrêt » qui louent un magasin, un entrepôt ou un atelier, se retrouvent dans une situation encore plus tragique, avec des loyers exorbitants, devenus totalement impayables. Et que s'ils sont poussés à la faillite, pour la plupart, ce sera une dégringolade définitive.

Le SNPC prétend que les locataires seraient tout à fait capables d'assumer leur loyer, grâce aux revenus de remplacement mais aussi du fait de cet argument, aussi péremptoire que renversant : « Il n'échappera pas non plus qu'en raison du confinement, nombre d'autres dépenses ne se feront pas. »

C'est non seulement cynique et un peu gros, mais surtout, c'est une fois de plus très unilatéral. Car l'affirmation du SNPC est non seulement renversante... mais peut être immédiatement renversée ! Leur raisonnement joue en effet dans les deux sens : les bailleurs sont eux aussi confinés et verront donc, eux aussi, baisser