PV TAC/HbH St-Gilles

03/02/16

1. Présentation de Raphaël du CoDeS

La situation du logement à St-Gilles est à mettre dans un contexte plus global : urbanisme, mobilité, démographie, etc... On va aussi essayer de parler des mesures concrètes, qui sont vraiment à notre portée.

En 1216, St-Gilles a commencé à naître. A la fin du Moyen-Age, St-Gilles, qui était restée très rurale, a accueilli un fort (10 000 soldats) pour protéger Bruxelles des invasions barbares (entre la Prison et la rue du Fort). Au XIXème siècle, il y a eu une explosion démographique et industrielle. Dans les années 60-70, il y avait entre 70 et 80 000 habitants ! Après il y a eu une chute démographique et dernièrement, il y a un regain : 50 000 habitants et augmentation de 3% par an. Une des densités de population les plus importantes au monde.

La proximité de la gare du Midi fait qu'il y a bcp de diversité de nationalités à St-Gilles : espagnols, grecs, italiens, marocains, turcs, brésiliens, équatoriens, polonais, subsahariens... Beaucoup de mixité sociale aussi ! Et une population souvent pauvre. Il s'est donc formé un clivage entre le haut (plus riche) et le bas (plus pauvre). Les logements du bas sont de type plus ouvrier. L'habitat n'a pas été conçu pour s'inscrire dans la durée. La pauvreté s'est installée. La rénovation du bâti n'a pas suivi.

Les crises successives ont empêché les populations de faire face elles-mêmes au défi de la rénovation. Des choix urbanistiques ont été pris par les autorités : il faut faire venir une population qui permettra de rééquilibrer les finances de la commune + une image négative a été donnée aux quartiers du bas qui « poseraient problèmes » au niveau de la sécurité (pour pouvoir ensuite plus facilement raser et reconstruire). D'ailleurs, début 90, il y a eu des émeutes dans le bas...

La politique communale s'est montrée très volontariste sur le plan urbanistique, sans impliquer les habitants. Résultat : à St-Gilles, on est passé quasiment sans transition d'une commune très populaire avec un habitat précaire, à une commune d'artistes, à la mode, où il fait bon vivre. Il y a eu une « boboïsation », une gentrification. Et les « anciens » habitants trouvent difficilement leur place... Les commerces sont plus chers, et la spéculation immobilière a fait monter les prix.

Le milieu associatif et les habitants de la commune se mobilisent souvent ! Ici, le « droit à la ville » pour tous est un concept avec lequel beaucoup de gens sont d'accord.

Mais concrètement, comment juguler les mécanismes de flambée des prix de l'immobilier ?

Il est scandaleux de voir que les politiques ont un gros arsenal de mesures qu'ils pourraient mettre en pratique : les communes peuvent taxer très fortement les bâtiments vides, la loi existe mais n'est simplement pas appliquée. De plus, la région peut aussi engager des poursuites pénales contre les propriétaires de logements vides. Autre chose : toute autorité publique peut, lorsqu'un bâtiment est abandonné, saisir le bien et le rénover. Il faut savoir qu'il y a à St-Gilles des bâtiments inoccupés depuis 30 ans. Et depuis le milieu des années 90, il y a environ 1000 logements vides dans la commune... Mais malheureusement aucun propriétaire n'a jamais été inquiété par ce genre de mesure. Il faut absolument que l'associatif et les citoyens se mobilisent pour exercer plus de

pression. Jusqu'à présent, la commune et la région ne reconnaissent pas du tout le problème et démentent les analyses.

2. Présentation de Thibaud des Equipes Populaires

A la fin du siècle, Bxl a perdu 30 000 habitants ! Ce n'est qu'à partir de 1995 que la population augmente à nouveau. Et là depuis, on a gagné plus de 200 000 habitants ! Ces dernières années, les prix ont parfois triplé ou quadruplés sur le marché immobilier. Il y a pénurie de logements modestes.

Notre région connaît une importante immigration et une importante natalité. Et les mécanismes pour échapper aux taxes permettent de mieux en mieux aux riches de ne pas participer aux finances de la collectivité. Donc, problème !

Pour info : En moyenne, il y a 100 logements sociaux construits chaque année, 400 publics, et c'est le privé qui possède 90% des nouveaux logements. Le privé s'intéresse plutôt au marché du luxe et il y a actuellement une suroffre dans le logement haut de gamme. Et là, les prix diminuent... pareil pour les bureaux. Il n'y a pas UN marché bruxellois. Sur un total de 500 000 logements à Bxl (dont 300 000 sont mis sur le marché locatifs), il y a 40 000 logements sociaux (8%), 9000 logements communaux publics, 4000 logement AIS. La moitié des bailleurs ne sont pas des Bruxellois. 100 000 logements locatifs sont possédés par de gros propriétaires.

Résultat : on est dans une situation où les loyers de logements modestes sont « abusifs » à Bruxelles (critères : défauts d'équipement + loyers supérieur aux grilles existantes). Actuellement, il y a déjà beaucoup de normes. On préfère donc travailler sur les prix eux-mêmes. Il faut aussi mettre la pression pour que les autorités recommencent à construire du logement.

Au moment de la formation du dernier gouvernement bruxellois, le milieu associatif a écrit un texte qui aurait pu être le chapitre logement de l'accord de gouvernement. Mais le gouvernement a accéléré sa formation pour des questions stratégiques et finalement le chapitre logement a été complètement négligé dans l'accord de gouvernement. Ce dernier engage le gouvernement à « publier » une grille « indicative ». Il prévoit également une « allocation de loyer » qui rassemblerait des mécanismes fiscaux en faveur des locataires à condition que le loyer soit moins élevé que celui indiqué dans la grille (heureusement, car en plus du fait que l'état paie, il ne faudrait pas que ce soit pour le propriétaire !!!). Il y a de nombreuses dérives à ce système. Par exemple, les personnes discriminées qui paieront plus leur loyer bénéficieront moins de cette allocation.

Autre frein à l'action de la part des pouvoirs publics : si on met en application une grille des loyers, la Régie Foncière, le Fonds du Logements, ou les communes risquent de ne pas rentrer dans leurs frais.

Que faire pour permettre aux individus de pouvoir un tant soit peu négocier leur loyer ? Idée de la « grève des loyers » :

D'un point de vue juridique, on essaye de faire reconnaître le droit au logement (Droits de l'Homme, Loi Internationale, Constitution, etc) qui d'une part pourrait obliger les pouvoirs publics à construire ou à donner des allocations et qui pourrait obliger les propriétaires à pratiquer des prix non abusifs. On aimerait donc mener des actions en justice pour permettre au bailleur d'avoir plus de pouvoir pour renégocier son loyer ! Et si le proprio n'accepte pas la négociation, la pression peut monter, et il peut recevoir une mise en demeure qui se concrétise comme étant une espèce de « grève du

loyer » : le locataire ne paiera alors plus que la partie « légitime » du loyer ! Il existe une caisse de grève qui est en train de se constituer pour financer l'action en justice en cas de perte du procès.

Ces actions ont le mérite d'amorcer un vrai changement dans les mentalités. Les pouvoirs publics sont mis face à leur responsabilité. A terme, on pourrait très bien imaginer un droit de grève des loyers comme celui dont on dispose avec le travail. Les grilles de loyers pourraient être négociées en commission paritaire. Et on pourrait aussi avoir des élections « locariales ». Il faut absolument un cadre légal qui soit plus en faveur du locataire.

Il faut maintenant que l'on réfléchisse, en tant que locale, à des pistes d'actions concrètes.

Pour info, il n'y a plus eu de manif logement depuis deux ans. Et fin d'année, le gouvernement bruxellois fera voter sa propre ordonnance sur le sujet. Il faudra donc essayer de tenir compte de cet agenda.