

Application de l'article 51 du règlement d'ordre intérieur du Conseil communal.
Proposition de motion du groupe PTB, relative à l'encadrement contraignant des loyers sur tout le territoire bruxellois.

G. BORDONARO explique le contexte de la proposition de motion du groupe « PTB ». Le prix des loyers a explosé depuis 2004 à Bruxelles avec une augmentation de plus de 20 %, hors indexation. Le Loyer moyen pour un appartement mis en location en 2019 était de 1,100€ hors charges, et cette moyenne continue d'augmenter chaque année. Cette situation est intenable. Trop de familles, trop de personnes seules avec enfants, trop de célibataires sont forcés de vivre dans des logements qui ne leur conviennent pas, voire de vivre dans des logements insalubres. Il relate la situation d'une dame avec trois enfants, un loyer mensuel de 1,200€ et un revenu de 1,400€. Comment est-il donc possible de vivre décemment dans des conditions pareilles ? Ce constat est irréfutable. Les pouvoirs publics observent cette montée des prix sans pouvoir la freiner. Le nombre de logements sociaux et publics ne suffisent pas à contrecarrer la monter des prix sur l'ensemble du marché locatif dominé par les promoteurs privés. Ces derniers construisent depuis plusieurs années des logements d'un certain standing qui ne répondent pas aux besoins des Bruxellois. C'est projets immobiliers servent d'abord à maximiser leurs profits avec la complicité des pouvoirs publics. Ces projets font monter les loyers aux environs. Nous sommes face à une crise du logement abordable où le droit à se loger décemment à des prix garantis. Cette crise à des impacts immédiats sur l'augmentation de la pauvreté, le bien-être, l'éducation, etc. Des ménages qui consacrent plus de la moitié de leurs revenus pour payer des loyers ne savent plus se soigner correctement, ne savent plus faire plaisir à leurs enfants. Cette situation ne peut plus durer, des mesures urgentes et ambitieuses doivent être prises. Aujourd'hui, il existe une grille indicative des loyers de référence, qui n'a donc pas d'impact réel sur les loyers. Les locataires peuvent donc savoir qu'ils payent trop cher, ce qu'ils savaient déjà. C'est pourquoi le groupe « PTB » demande un encadrement contraignant des loyers appliqué à l'ensemble des logements publics et privés, une mesure efficace qui ne coûte rien aux pouvoirs publics et qui a déjà fait ses preuves à Paris et à Berlin. Cet encadrement existe aussi aux Pays-Bas et en Suède. Le gouvernement suédois vient d'ailleurs de tomber car il voulait s'attaquer à l'encadrement des loyers. Il s'agit d'un débat essentiel qui concerne toutes les villes européennes. Le groupe « PTB » demande dès aujourd'hui au Conseil communal de soutenir cet encadrement contraignant et de demander son application à la Région bruxelloise, compétente pour ce domaine. Aussi, il demande que le Collège s'engage à ne pas dépasser le loyer maximum de la grille de référence pour l'ensemble de ses logements communaux. Il faut donc effectuer un pas plus loin afin de garantir des logements abordables à Bruxelles et de permettre aux familles de vivre plus décemment.

L. MOSTEFA se dit pour le principe de lutter contre les loyers abusifs mais la majorité souhaite agir de manière précise et concrète de lutter contre ces loyers abusifs, raison pour laquelle il présente l'amendement proposé par la majorité et qui a été distribué aux membres du Conseil.

K. ADINE n'adhère pas à cette motion pour la simple raison qu'on parle d'encadrer les loyers publics alors que le « SLRB » a des grilles bien déterminées qui permettent de ne pas dépasser certains montants, prix déjà démocratiques. La Régie foncière communale fait déjà en sorte de se rallier aux prix pratiqués par la « SLRB » et en fonction des revenus de ménages. Par ailleurs, on parle dans la motion de « loyers abusifs » mais qu'entend-t-on par un « loyer abusif ». Il cite l'exemple d'un propriétaire qui aurait investi un certain montant dans un appartement pour garantir un certain niveau de confort à ses locataires serait alors obligé d'aligner son loyer sur celui d'un autre propriétaire qui n'a pas ou pas beaucoup investi dans l'aspect de son appartement. K. ADINE estime que l'effort du propriétaire doit être respecté. Il faudrait plutôt une législation qui réprimerait les personnes qui mettent en location des logements ne rencontrant pas certaines mesures de confort ou d'habitabilité, ou qui ne seraient pas conformes à la loi. Le concept du loyer abusif lui paraît très vague. La loi de l'offre et de la demande permet à tout un chacun de trouver un appartement décent en fonction des moyens de chacun, c'est aussi une question de liberté de choix.

G. VERSTRAETEN denkt dat het verhogen van de kwaliteit van de woningen een zeer belangrijk uitdaging zal zijn voor Anderlecht. Hij wil tegenspreken in die zin dat er, in een wijk als Kuregem, wel degelijke appartementen zijn, die echte beneden alle pijlen zijn, beneden alle staat, die toch zeer klein zijn, en die toch voor prijzen als 600-700-800€/maand verhuurd worden aan mensen. Daar is ook een zeer belangrijke werk te doen op dat vlak. Dat gaat vaak over mensen die niet beter weten, die hun rechten niet kennen, en die dus wel degelijk voor onbegrijpelijke prijzen zeer slechte woningen huren. Dat is iets waarvoor de gemeente zich absoluut moet inzetten, het verhogen van de kwaliteit van de woningen. Hij kan ook niet akkoord gaan met de motie, noch uit de meerderheid, noch uit de « PTB » omdat hij het gevoel heeft dat mensen van bepaalde politieke overtuigingen niet goed weten hoe prijzen werken. Een prijs is altijd in functie van de beschikbaarheid van iets en de vraag naar datzelfde. Men stelt vast in Brussel dat er een probleem is van beschikbaarheid van woningen en zeker van bepaalde soorten woningen. Er is de demografische evolutie die de vraag drijft! De evolutie is explosief geweest, zeker in Anderlecht in de afgelopen 20 jaar, waardoor de vraag enorm is gestegen maar de beschikbaarheid niet altijd even hard is gevolgd. Als men de huurprijzen gaat verlagen of vastleggen op een bepaald laag niveau maar, tegelijkertijd blijven de aankooprijzen van woningen wel stijgen, dan gaat men het gevolg hebben dat er minder huurwoningen beschikbaar zijn op lange termijn. Men heeft het voorbeeld van Stockholm geciteerd maar dat is gevaarlijk want er bestaat nu in Stockholm een zwarte markt van onderverhuur van woningen met hoge prijzen. Mensen van 25 jaar moeten daar woningen kopen want ze kunnen daar niet huren, daarvoor moeten ze abusieve leningen afsluiten! Dat is een absurditeit die de mensen niet helpen. In Brussel, moet men ervoor zorgen dat het aanbod verhoogt, van sociale woningen maar ook van betaalbare woningen in middenklassen, waarvan de kwaliteit moet verhogen. Mensen van hogere koopkracht en inkomens moeten ook iets vinden dat hun past. Men moet goed denken naar wat men wil, want de huurprijzen te laag vastleggen gaat de mensen absoluut niet helpen. Het aanbod moet omhoog en de

kwaliteit van de woningen moet ook omhoog. Dat is de oplossing, niet het vastleggen van de huurprijzen.

G. VAN GOIDSENHOVEN se demande ce que l'on s'apprête à voter. Est-ce une motion initiale du « PTB » amendée par la majorité ou bien une motion de la majorité. Il se doute que la majorité détourne à son profit la motion du « PTB » car elle adhère mais ne veut pas que cela constitue une victoire pour le « PTB ». In fine, la motion demande à la Région d'appliquer son accord de politique générale, ce qui est curieux. Est-ce un signe de défiance à l'égard du Gouvernement bruxellois qui ne va pas appliquer ce qu'il s'est lui-même proposé de faire ? Cela n'a pas de sens ! Il appelle cela une formule de style et de posture, ce qui n'est pas de la politique.

A. CRESPIN répond sur le fonds de la proposition de motion. Baisser le loyer va effectivement aider les locataires. Les gens qui payent 50%, ou plus, de leur salaire pour se loger s'en porteront bien mieux. A entendre les réflexions du « MR » et de la « NVA », ces deux groupes ne se rendent pas compte de la réalité des Bruxellois qui payent une fortune pour des loyers de misère, à Cureghem entre autres. C'est pour cela que le « PTB » demande d'augmenter les logements publics qui ont un impact sur le marché.

G. BORDONARO ajoute que certains considèrent le logement comme une marchandise, il est donc logique pour eux qu'il est normal de faire des bénéfices sur le dos des locataires qui ne savent plus subvenir à leurs autres besoins. Alors que d'autres essayent de faire respecter la Constitution qui garantit à tous le droit au logement abordable. Il y a deux contradictions politiques, même au sein du Conseil anderlechtois, ce qui le rassure dans ses principes et valeurs. Il entend que la majorité a déposé un amendement mais souligne que cette dernière souhaite lutter contre les loyers abusifs mais elle ne prend pas la peine de présenter sa motion. G. BORDONARO se propose donc de citer l'intention de la majorité : « Conformément à la déclaration de politique générale, d'interdire pour l'ensemble des logements privés et publics les loyers abusifs et de prendre toutes les mesures nécessaires pour lutter efficacement contre les loyers abusifs, notamment par l'instauration d'une commission paritaire locative qui aura pour mission d'évaluer la justesse du loyer au regard des critères de la grille de référence ». La différence entre la motion initiale du « PTB » et l'amendement de la majorité réside dans l'aspect contraignant demandé par le « PTB ». S'il n'y a pas d'aspect contraignant, avec des sanctions pour les propriétaires qui abusent des prix et ne respectent pas la grille, les choses ne bougeront pas ! Ici, le « PTB » pose des balises claires. Si la motion présentée par la majorité passe, il y a un risque qu'un locataire faisant face à un loyer abusif ne puisse pas se défendre face à son propriétaire en cas de litige financier. Si on ne met pas d'aspect contraignant, on reste juste dans la théorie et la symbolique. C'est de la pratique que souhaite le « PTB ».

L. MOSTEFA rétorque à G. BORDONARO qu'il y a une gauche qui s'agite et une gauche qui agit. En réaction à la proposition de la « NVA », il dit que la Commune applique déjà des loyers modérés qui respectent les grilles « AIS ». Cela ne sert donc à rien de donner des leçons à la Commune. Un exemple concret a été de transférer la gestion de la septantaine de logements communaux vers le « Foyer anderlechtois », ce qui illustre également le concret dans le chef des pouvoirs communaux.

Monsieur le Bourgmestre-Président précise que le Collège n'a aucune objection à voter l'amendement puisque les prix des loyers des logements communaux sont déjà calqués sur la grille des « Agences Immobilières Sociales ». Il passe ensuite au vote de l'amendement. Sont contre l'amendement : « PTB », « MR », « NVA » ; sont pour : « PS-Vooruit-CdH », « ECOLO-GROEN », « DEFI ». L'amendement est adopté. Il passe ensuite au vote de la motion telle qu'amendée. Sont contre la motion amendée : « PTB », « MR », « NVA » ; sont pour : « PS-Vooruit-CdH », « ECOLO-GROEN », « DEFI ». La motion amendée est adoptée.