

BAISSE DES LOYERS

LES CONSTATS

En 2022, le prix moyen des loyers à Bruxelles a passé pour la première fois le cap des 1 100 €, avec un loyer médian estimé à 1 000 €¹. Entre 2010 et 2020, les loyers à Bruxelles ont ainsi augmenté d'environ 20 % hors indexation², une hausse si importante que l'Organisation de coopération et de développements économiques (OCDE) n'a pas manqué d'évoquer une crise « aiguë » du logement à Bruxelles. La forte inflation de ces dernières années résultant de la crise sanitaire du Covid-19 et de la guerre en Ukraine n'est certainement pas étrangère à cette augmentation. Parallèlement, on notait en juillet 2022 une indexation des loyers proche de 10 %³.

(1) Le loyer moyen calcule la moyenne des prix des loyers (somme de tous les loyers divisée par le nombre de loyers considérés). Le loyer médian sépare quant à lui une première moitié de logements appliquant un loyer supérieur d'une seconde moitié de logements proposant un loyer inférieur.

(2) Observatoire belge des inégalités, « En finir avec la grille des loyers ... et la rente locative ! » (2021)

(3) RBDH, Le Baromètre du logement 2022, p. 124

Malgré cette indexation record, la proposition de limiter l'indexation des loyers à 2 % de la Secrétaire d'État au Logement Nawal Ben Hamou a été rejetée et remplacée par une mesure temporaire d'un an visant à limiter l'indexation des loyers selon la performance énergétique du logement. Nous détaillerons les tenants et aboutissants de cette mesure dans le chapitre 3 consacré à la qualité des logements et à la précarité énergétique.

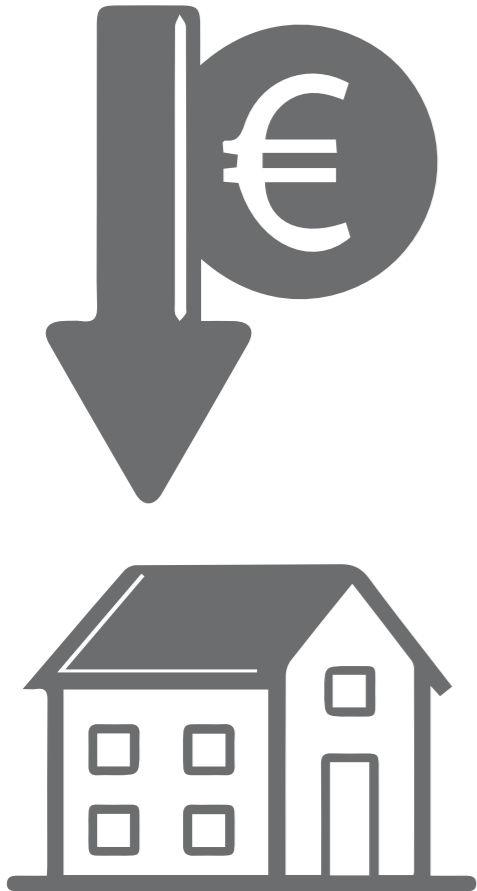
La situation du coût des loyers sur le marché privé à Bruxelles s'avère plus que jamais catastrophique. Rappelons que 62 % des ménages bruxellois sont locataires, que plus de 30 % de la population bruxelloise vit sous le seuil de pauvreté (qui s'élève à 1 230 € par mois pour une personne seule⁴)

(4) Baromètre social de l'Observatoire de la santé et du social, 2020, p. 26

et que les coûts liés au logement représentent pas moins de 35 % du budget des ménages bruxellois. Ils atteignent 70 % pour certain·es allocataires sociaux·ales⁵.

Face à ces constats, les locataires ne bénéficiant pas de moyens importants se précarisent encore davantage, une spirale dont il est difficile de sortir. Les associations œuvrant à l'insertion par le logement se trouvent bien souvent démunies. Elles doivent composer avec une réalité de terrain qui dépasse largement les ressources et les solutions dont elles disposent.

(5) RBDH, Memorandum 2024, p.19



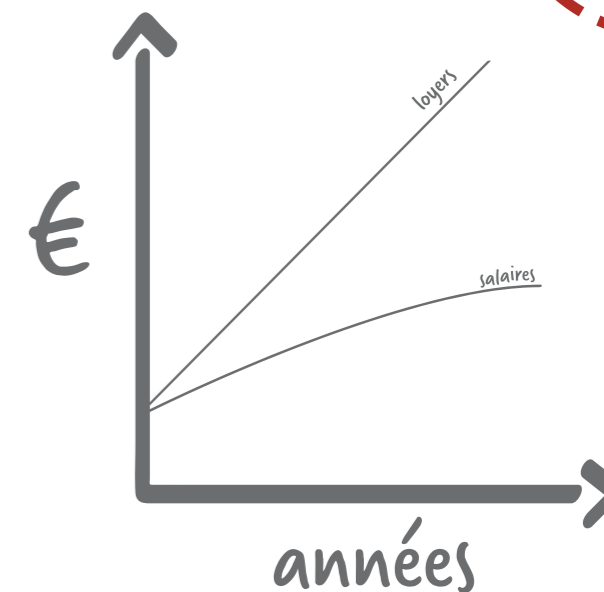
VERS UN ENCADREMENT DES LOYERS ?

Le Plan d'Urgence Logement (PUL) de la Secrétaire d'État au Logement, couvrant la période 2020-2024, présentait la mise en place d'une Commission paritaire locative. C'est un organe consultatif composé de représentant·es de propriétaires et de locataires nommé·es par le gouvernement et destiné à rendre un avis sur la justesse des loyers pratiqués et sur le caractère abusif ou non d'un loyer, permettant de proposer une conciliation entre propriétaires et locataires. Cette Commission paritaire locative, bien qu'adoptée, n'a à l'heure d'écrire ces lignes, pas encore été effectivement mise en place.

Malheureusement, la grille qui définit les loyers dits « de référence » et à partir de laquelle se détermine

un loyer abusif est actuellement construite sur base des loyers pratiqués sur le marché locatif existant qui, selon nous, sont bien trop élevés. La grille devrait intégrer des critères objectifs sur la situation et l'état du bien : la superficie et le prix du marché ne devrait en rien impacter les montants de la grille. C'est également la conclusion à laquelle est arrivé l'Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire (IGEAT), chargé d'évaluer la grille en 2021. Depuis la publication de leur article intitulé « En finir avec la grille des loyers... et la rente locative ! », aucune évolution notable n'est à signaler. Nous souhaitons que cette grille indicative des loyers soit révisée afin de ne plus être une photographie des loyers pratiqués sur le marché privé, à la date de sa mise à jour.

De manière plus globale, nous souhaitons un encadrement contraignant des loyers, qui se base sur l'application effective de la grille des loyers révisée au préalable. Néanmoins, compte-tenu des résistances et des difficultés récurrentes à mettre sur pied un tel système, nous plaçons, au minimum, pour qu'un tel encadrement advienne dans toutes les zones et périmètres dans lesquels un investissement public a été réalisé, visant à améliorer le cadre de vie des habitant·es, tels que les contrats de rénovation urbaine. En effet, au terme de tels programmes, nous observons fréquemment que certain·es propriétaires privé·es profitent de l'amélioration du cadre et de l'environnement entourant leur logement pour justifier une augmentation de loyer. Il nous semble donc correct qu'un encadrement sur le montant des loyers privés soit opéré dans ces périmètres, pour éviter tout



Le RBDH revendique de fixer des loyers de référence inférieurs de 20 % aux loyers du marché, Memorandum 2024, p. 4

L'ALLOCATION-LOYER : UN OUTIL À RENFORCER ET ÉLARGIR

Le PUL prévoyait également la réforme de l'allocation-loyer, cette intervention financière mensuelle attribuée aux locataires bruxellois·es en attente d'un logement social et bénéficiant d'un certain nombre de titres de priorité afin de les aider à payer leur loyer sur le marché privé. En 2021, l'outil a été simplifié, les demandes automatisées et les montants alloués augmentés. Environ 9 000 ménages bénéficient aujourd'hui de l'allocation, dont un tiers sont des familles monoparentales, contre quelque 400 précédemment. Mais qu'en est-il des 40 000 ménages

restants ? Nous demandons en effet à minima que l'allocation-loyer soit octroyée à l'ensemble des personnes inscrites sur les listes d'attente du logement social et sur les listes d'attente pour un logement en Agence immobilière sociale (AIS), sans aucune autre condition. Nous insistons également sur la nécessité d'augmenter encore davantage les montants et de développer une large campagne d'information auprès du grand public et du secteur associatif autour de l'allocation-loyer.

3 000 ménages ayant droit à l'allocation ne l'ont pas encore demandée.

LES LOCATAIRES ONT DES DROITS, RESPECTONS-LES¹

(1) Notons qu'une réforme du Code Bruxellois du Logement visant à concrétiser le droit au logement est en passe d'être adoptée.

De manière générale, le système du marché locatif privé suit les logiques du marché économique libéral de l'offre et de la demande ainsi que de la liberté contractuelle de la fixation du prix du loyer au simple regard du propriétaire qui souhaite « rentabiliser » ses investissements. Il nous semble donc nécessaire de ne pas considérer le logement comme un « simple » bien de consommation mais comme un bien de droit tel qu'inscrit dans la Constitution belge.

Par ailleurs, on oublie trop souvent que la relation propriétaire-locataire, en raison de la crise du logement décent et abordable,

est une relation déséquilibrée qui engendre de l'abus de pouvoir dans le chef de certain·es propriétaires. C'est pourquoi nous souhaitons voir apparaître dans la justice de paix la notion d'abus de droit. En effet, certain·es juges de paix peuvent par exemple considérer comme un accord tacite le fait qu'un·e locataire accepte de payer une augmentation de loyer sur demande du ou de la propriétaire, en cours de bail et hors indexation. De telles considérations omettent bien souvent la relation de pouvoir entre un·e propriétaire et un·e locataire qui, par peur d'être expulsé·e et de ne pas retrouver un logement, consent à certaines exigences du ou de la propriétaire qui présentent un caractère abusif voire qui sont carrément illégales.



NOS REVENDICATIONS

- ▶ Un encadrement contraignant des loyers, a minima dans les zones où un investissement public a été réalisé.
- ▶ La mise en place effective de la Commission paritaire locative, appuyée par une grille indicative des loyers qui ne se base pas sur les prix du marché.
- ▶ Le gel de l'indexation des loyers des logements disposant d'une faible performance énergétique (certificat PEB de score G, F et E).
- ▶ La révision de la fiscalité immobilière notamment par l'introduction d'une taxation des loyers réels (avec mécanisme de réinjection de la taxe dans la production de logements publics), la mise à jour du précompte immobilier ou le plafonnement du rendement locatif.
- ▶ L'adoption du projet d'ordonnance 'Passeport Bâtiment', qui prévoit l'obligation de fournir une fiche d'identité du logement (loyers précédents, travaux effectués, certificat PEB, etc.) aux candidat·es locataires.
- ▶ L'introduction d'un mécanisme empêchant l'augmentation du loyer en cours de bail pour rénovation avec contrôle automatisé au niveau régional (par la DIRL par exemple).
- ▶ L'interdiction pour les propriétaires bailleur·ses d'augmenter le loyer après réception de primes énergie ou à la rénovation.
- ▶ L'application effective de l'article 241 du Code du Logement interdisant aux bailleur·ses d'augmenter le loyer hors indexation entre deux baux de courte durée et étendre cette mesure à tous les autres types de baux d'habitation (avec contrôle possible via le Passeport Bâtiment et l'enregistrement régional du bail).
- ▶ La prise en compte du principe général d'abus de droit par le/la juge de paix et l'entrée en vigueur des 'articles 224/1' et '240 futur' du Code Bruxellois du Logement relatifs au loyer abusif d'une part, et à l'action en révision du loyer d'autre part.

