

Lutter contre les loyers indécents

■ A Bruxelles, les demandes d'accès à un logement social explosent et les délais d'attente s'allongent, dépassant le plus souvent la dizaine d'années.

Dès ce 1^{er} juillet 2014, les parlementaires fraîchement élus au parlement bruxellois ont le pouvoir de réguler les loyers du marché locatif privé. Suite à la sixième réforme de l'Etat, c'est en effet aux Régions que revient le soin d'édicter "les règles spécifiques concernant la location des biens ou de parties de biens destinés à l'habitation" ainsi que la possibilité d'en contrôler leur prix.

Cela fait un bail que les acteurs du droit au logement tirent la sonnette d'alarme. Soumise à de fortes pressions foncières et démographiques, la Région bruxelloise est la plus touchée. Et pas seulement parce qu'elle compte une large majorité de locataires. Mais aussi parce que le loyer moyen y frôle les 700 euros, alors qu'il est inférieur à 500 euros en Wallonie. Et surtout parce que l'interdiction d'augmenter le loyer en cours de bail au-delà de l'indice santé ne suffit plus.

Ces dernières années, les loyers ont augmenté nettement plus vite que l'indice santé : 12 % entre 2004 et 2012. Il y a vingt ans, les 60 % des Bruxellois les moins fortunés avaient accès à 57 % du parc locatif sans consacrer plus de 25 % de leurs ressources au paiement de leur loyer.

Aujourd'hui, ces 60 % de Bruxellois n'ont plus accès qu'à 15 % du parc locatif. La situation est intenable pour les locataires qui disposent de très faibles revenus. Les demandes d'accès à un logement social explosent et les délais d'attente s'allongent, dépassant le plus souvent la dizaine d'années. Il faut donc poursuivre les mesures déployées pour augmenter la taille du parc locatif social public.

Si le prochain gouvernement parvenait à porter le rythme de production annuelle de logement social à mille unités, ce serait un énorme progrès. Mais cela restera insuffisant. Aussi convient-il d'octroyer une allocation loyer qui limite la part du loyer à des proportions soutenables du budget des ménages dans l'attente d'un logement social.

Pour éviter de créer une pression à la hausse des loyers privés, tout

comme pour limiter l'impact budgétaire d'une telle mesure, il faut conditionner l'octroi d'une allocation loyer au respect d'un loyer plafonné en fonction des caractéristiques du logement : taille, situation, nombre de chambres, présence de sanitaires privatifs décentes, performance énergétique, et vétusté.

Notre Région devra donc plancher sur la définition de barèmes obligatoires pour des logements décents, en bonne concertation avec les acteurs de terrain. Ceci permettra à nos Régions de lutter contre les loyers excessifs imposés par certains bailleurs profitant abusivement de la pénurie de logements de confort modeste. Les loyers des logements de piètre qualité sont en effet les premiers à accuser des augmentations les plus élevées et non justifiées par des investissements du bailleur. Et c'est aussi sur ce segment du parc locatif que les loyers varient du simple au double pour des logements pourtant similaires. Heureusement,

les bailleurs qui proposent des loyers raisonnables sont encore nombreux.

Le problème, en Belgique, c'est que la liberté des bailleurs dans la définition des loyers ne s'arrête pas là où commence le droit à un logement décent. Aux Pays-Bas, un locataire peut obtenir une réduction de loyer lorsque celui-ci n'est pas en relation avec la qualité du logement. En Allemagne, les loyers doivent baisser de 10 % tous les dix ans si le bailleur n'a pas réalisé d'investissement.

Nous n'accepterons pas que notre Région ne fasse pas un usage ambitieux du pouvoir qui lui a été donné en définissant des barèmes obligatoires pour des logements décents. Nous invitons le gouvernement à puiser dans la tradition belge de concertation sociale pour instituer des commissions paritaires locatives, accessibles à tous, qui remettront un avis sur le caractère raisonnable d'un loyer, à la demande de l'une des parties contractantes, comme des pouvoirs locaux.

→ La plateforme Logement regroupe CSC, FGTB, Equipes populaires, IEB, Moc, RBDH, Syndicat des locataires.

**PLATEFORME
LOGEMENT**
(Sa composition se trouve en fin de texte)