

Rapport - Conseil du 28/06/2021**Objet :** Motion du Collège.Projet de Motion en faveur de mesures pour lutter contre les loyers considérés comme abusifs sur la Ville de Bruxelles

Vu l'accord de la majorité du Collège de la Ville de Bruxelles 2018-2024 de « maintenir et renforcer une politique de l'habitat ambitieuse, en accord avec l'article 23 de la Constitution belge qui prévoit le droit au logement. Un logement décent permet, avant tout, de satisfaire les besoins universels comme dormir, fonder une famille, avoir une vie active, étudier ou mener une vie professionnelle »[1] ;

Vu la déclaration de politique régionale commune au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et au Collège réuni de la Commission communautaire commune 2019-2024 (DPR) qui prévoit de «garantir le droit au logement à un loyer raisonnable, en luttant contre les loyers abusifs» [2] et qui fixe aussi comme objectif de :

« [...] constituer une base de données centralisée permettant d'avoir une image fidèle du marché locatif (baux, loyers, garanties, état des lieux, PEB, permis, etc.) [...] au travers de protocoles d'accord avec les différentes institutions concernées (administrations publiques régionales et fédérales, secteur bancaire).

« [...] mettre en œuvre une réglementation visant à clarifier le métrage précis des logements et leur identifiant unique afin d'enregistrer les logements mis en location.

« [...] déterminer la grille de référence des loyers sur la base de ces données complètes et renforcer publicité de cette grille mise à jour.

« [...] mettre en place un mécanisme de conciliation locative gratuite au travers d'une commission paritaire composée de représentants des bailleurs et des locataires. L'accès à la justice, tant financier que temporel devenant difficile, cette commission aura pour mission d'évaluer, à la demande d'une des parties, la justesse du loyer au regard des critères de la grille de référence et, en cas d'écart entre le loyer de référence et le loyer réel, tentera de concilier les parties » [3];

Vu l'avis du Conseil d'Etat 69.134/3 du 28 mai 2021 sur une proposition d'ordonnance 'modifiant le Code bruxellois du Logement tel qu'adopté par l'arrêté du 17 juillet 2003, visant à rendre contraignante la grille des loyers et à instaurer une commission paritaire locative' (Doc. Parl., Parl.Rég.Brux.Cap., 2021, n° A-306/1), qui relève d'une part, que « le loyer de référence maximum fixé conformément à la grille contraignante des loyers aura de toute façon un caractère généralisé et ne pourra, de par sa nature, pas tenir compte de toutes les caractéristiques spécifiques du bien loué », et souligne d'autre part que selon jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme, « il serait porté atteinte de manière disproportionnée au droit de propriété si le loyer de référence maximum fixé conformément à la grille contraignante des loyers était de nature à ne même pas permettre au bailleur de couvrir ses frais, ou si les loyers fixés étaient nettement inférieurs à la valeur de marché des biens en question » [4];

Considérant que la perte de logement s'avère lourde de conséquences en termes de non-accès ou d'exclusion de droits ;

Considérant que des loyers trop chers conduisent au mal-logement (densité trop élevée par logement, insalubrité, ...) et accentuent la pauvreté ;

Considérant que la Région bruxelloise, subit depuis plusieurs années une crise de l'accessibilité du logement abordable ;

Considérant que plus de 49 000 familles sont actuellement sur liste d'attente d'un logement social ;

Considérant que le loyer moyen d'un appartement à Bruxelles est de 739 € selon l'Observatoire des Loyers de 2018 ;

Considérant que « la part du loyer dans le revenu atteint 42% dans la Région » [5] et que « cette proportion ne cesse d'augmenter » - elle était de 35% en 2008 ;

Considérant qu'un phénomène de loyers abusifs prend d'inquiétantes proportions comme nous l'apprend l'Observatoire des loyers 2015 qui indique qu'il concernerait une dizaine de pourcent du marché locatif privé, soit 30.000 logements [6] ;

Considérant que face à cette inadéquation entre les loyers privés et le revenu des bruxellois, le nombre de logement sociaux et publics ne suffit pas encore à répondre à la demande de logements abordables ;

Considérant qu'une "grille indicative des loyers" - disponible sur le site loyers.brussels - a été élaborée par le gouvernement bruxellois en 2017, et que cette grille indique une fourchette de prix moyens en fonction de certains critères objectifs d'un bien locatif ;

Considérant qu'au regard des ambitions fixées dans la déclaration de politique régionale commune au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale cette grille doit être actualisée pour refléter au mieux les valeurs actuelles des loyers pratiqués;

Considérant qu'il convient de prendre des mesures touchant au marché existant et sur l'augmentation de l'offre afin de limiter l'augmentation des prix du marché privé, afin de faire baisser de nombreux loyers, et afin de rendre plus effectif le droit au logement digne et abordable pour la population ;

Le Conseil communal de la ville de Bruxelles décide :

- de demander au Collège de procéder à l'évaluation du niveau des loyers de ses logements communaux et de prendre le cas échéant, à la suite de celle-ci, les mesures garantissant qu'ils ne dépassent pas le loyer maximum indiqué par la grille des loyers, sauf si le logement possède des éléments de confort substantiels intrinsèques au logement (jardin...), un environnement exceptionnel ou une valeur patrimoniale particulière qui justifie un loyer plus élevé ;

- de demander au gouvernement et au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale de prendre toutes les mesures nécessaires pour lutter efficacement contre les loyers abusifs, en actualisant et en complétant la grille loyers pour assurer une image fidèle du marché locatif et en instaurant une commission paritaire locative qui aura pour mission d'évaluer la justesse du loyer au regard des critères de la grille de référence.

- de transmettre la présente motion au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale.

[1] Accord de majorité du Collège de la Ville de Bruxelles 2018-2024, p.14

[2] Déclaration de politique générale de la Région de Bruxelles-Capitale 2019-2024, p.15

[3] Déclaration de politique générale de la Région de Bruxelles-Capitale 2019-2024, p.16

[4] Doc. Parl., Parl.Rég.BruX.Cap., 2021, n° A-306/1, p. 18.

[5] Observatoire des Loyers 2018, De Keersmaecker.

[6] Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale (2019). Regards croisés, les expulsions du logement et le mal-logement en Région bruxelloise : analyse et proposition de différentes organisations, Rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté 2018, p. 10. Commission communautaire commune. Bruxelles 2018

Annexes :