*RBDH, juillet 2017*

Le bail bruxellois : aucune avancée fondamentale en faveur des locataires

**Juillet 2017. Le Parlement bruxellois a approuvé l’Ordonnance visant la régionalisation du bail. Le RBDH dénonce un texte nettement défavorable aux locataires – qui représentent pourtant 60% des Bruxellois ! - et sans ambition face aux obstacles majeurs qui les empêchent d’accéder au logement et de s’y maintenir dans de bonnes conditions, tels que la cherté des loyers, la sécurité du logement ou la discrimination. Passons en revue les principaux griefs de notre rassemblement quant aux nouvelles dispositions votées.**

1. *Assouplir le régime des baux de courte durée*

Aujourd’hui, un bail de courte durée ne peut être renouvelé qu’une seule fois. Au-delà, il est converti en bail de 9 ans, bien plus protecteur pour le locataire. Le législateur régional a décidé de détricoter tout cela. Désormais, le bail de courte durée pourra faire l’objet de multiples prorogations, sans que la durée totale n’excède toutefois trois ans. Le risque est de voir fleurir des contrats de quelques mois, sorte de phases-test, de mises à l’épreuve, permettant d’évincer facilement n’importe qui, pour n’importe quel motif. Rappelons que le régime visé ici est celui de la résidence principale, qui doit être stable. Une stabilité recherchée par le locataire qui risque d’être mise à mal par ces nouvelles dispositions. Est-ce vraiment l’intérêt général qui est recherché au travers de cette disposition ? Non ! Pour s’en convaincre, il suffit d’écouter les parlementaires bruxellois, ici Emmanuel de Bock, lors des débats autour de cette nouvelle disposition : « Il comprend les réserves émises à propos du dispositif des baux de courte durée, mais met en avant la nécessité de prévoir un régime pour des situations comme celle du stagiaire qui séjourne six mois dans la Région »[[1]](#footnote-1). Le sort du stagiaire européen (qui aurait pu être réglé tout autrement, via un régime d’exception par exemple) prend clairement le pas sur l’intérêt général. Et que dire du risque inflationniste sur les loyers, dans un marché non-régulé !

1. *Pas d’encadrement des loyers*

De ce côté, aucune avancée. Nos décideurs refusent de s’attaquer à l’arbitraire des loyers. Si le Gouvernement est sur le point d’adopter une grille de loyers, sorte de référentiel des prix moyens pratiqués à Bruxelles par type de logement, cette grille n’aura qu’une valeur indicative et ne devra pas, selon l’ordonnance « *constituer une contrainte supplémentaire pour le bailleur* »[[2]](#footnote-2).

Une telle grille *indicative* nous semble parfaitement inutile, voire dangereuse : elle n’apportera pas nécessairement un pouvoir de négociation supplémentaire aux locataires ; par contre, elle risque d’influencer à la hausse les prix demandés pour certains logements, les prix actuels médians des logements servant de base à la composition de la grille. En d’autres mots, la moitié des bailleurs bruxellois qui proposent des loyers inférieurs aux valeurs de la grille pourraient estimer logique d’augmenter les loyers qu’ils demandaient jusqu’alors pour rejoindre les valeurs présentées comme juste par cette nouvelle grille.

1. *Encore et toujours de lourdes indemnités pour le locataire en cas de départ anticipé.*

Nous espérions que la régionalisation du bail puisse être l’occasion de dépoussiérer certaines pratiques qui ne se justifient plus aujourd’hui, telles que les indemnités de rupture dues par les locataires. En effet, un locataire qui voudrait mettre fin avant terme à son contrat de bail, dans les trois premières années de celui-ci, doit payer des indemnités, équivalentes à 3, puis 2, puis 1 mois de loyer. Il doit aussi donner un préavis de trois mois. Rappelons que ce dispositif date de 1991. Depuis lors, les loyers ont augmenté, bien plus que l’indice santé et l’écart entre les revenus et les loyers ne cesse de se creuser. Aujourd’hui, avec un loyer moyen de plus de 700€ à Bruxelles[[3]](#footnote-3), quitter son logement est devenu, de fait, impossible pour une partie des locataires bruxellois dans les premières années du bail, et ce même si le logement loué est en mauvais état, même si une meilleure solution de logement lui parvient…

Quelle justification donner à ces indemnités ? Quel préjudice subit le bailleur ? Sur un marché locatif si tendu, avec un préavis de trois mois, le risque d’un vide locatif pour le bailleur est extrêmement faible.

1. *Lutter contre la discrimination ? Vraiment ?*

Même si le pire semble avoir été évité en la matière[[4]](#footnote-4), les dispositions prévues pour lutter contre la discrimination présentent encore, à nos yeux, des failles.

Rappelons d’abord que la principale discrimination qui limite l’accès au logement, c’est la discrimination basée sur la fortune. Pour lutter contre les phénomènes discriminatoires, le texte limite les informations personnelles que le bailleur pourra demander au candidat locataire à une liste de 5 critères (nom et prénom, un moyen de communication, tout document permettant d’attester de l’identité du locataire, le nombre de personnes qui composent le ménage et le montant des ressources financières). Parmi ceux-ci donc, le montant des ressources financières. Pour tenter de cadrer la façon dont le bailleur pourra récolter ces données, le Gouvernement *peut* arrêter un document précisant le contenu et la forme des informations qui pourront être demandées.

Il est donc essentiel que le Gouvernement arrête effectivement un tel document, et que ce document soit suffisamment non équivoque pour mettre fin à la tendance actuelle qui vise à une accumulation croissante de preuves que le locataire doit fournir pour espérer un logement Pour ce faire, le document devra clairement interdire aux bailleurs de demander des preuves de salaire, CDI, preuves de payements des précédents loyers…

En sus, le texte autorise le Gouvernement à déterminer d’autres informations qui pourraient encore être recueillies par le bailleur. Le RBDH estime que l’Ordonnance cadre, votée aujourd’hui, aurait dû cadenasser ces informations, garantir la liste limitative, mais déjà permissive, aux 5 critères, plutôt que de laisser une dangereuse porte ouverte à d’autres informations.

**Pour conclure**

Pour le RBDH, cette régionalisation aurait dû être l’occasion d’équilibrer un peu plus la relation entre les bailleurs et les locataires. Dans une ville-région ou les locataires représentent 60% de la population, le marché locatif est particulièrement déséquilibré. Seuls 9% des logements sont théoriquement payables[[5]](#footnote-5) pour la moitié de la population bruxelloise la plus pauvre (les 5 premiers déciles de revenus) [[6]](#footnote-6).

Conséquence : une « concurrence » forte entre locataires pour qui l’accès au logement est de plus en plus difficile et des bailleurs qui peuvent choisir leurs locataires mais aussi les conditions dans lesquels leurs logements pourront être loués. Les locataires ont peu à dire dans la négociation du contrat de bail. Ce sont donc bien eux qu’il aurait fallu défendre dans ce texte… Mais il n’en est rien.

**La Ministre Céline Frémault se targue d’un texte équilibré, résultat d’une large consultation. Malheureusement, le marché locatif bruxellois n’est lui, absolument pas équilibré. Plutôt que l’équilibre, c’est bien le soutien à la partie la plus faible de la relation – le locataire – que le texte aurait du viser. Aucun des enjeux majeurs, aucun des obstacles à l’accès au logement ne sont résolus par ces nouvelles règles. Nous ne pouvons accepter une ordonnance qui fragilise les droits des locataires. Le logement est un droit fondamental à préserver, et à renforcer surtout !**

1. Rapport fait au nom de la Commission Logement sur le projet d’Ordonnance visant la régionalisation du bail d’habitation, 6 juillet 2017, p. 44. Document disponible en ligne : <http://weblex.irisnet.be/data/crb/doc/2016-17/132546/images.pdf> [↑](#footnote-ref-1)
2. Idem, p.150 [↑](#footnote-ref-2)
3. Intégrer un nouveau logement a aussi un cout : payer un premier mois de loyer, constituer une nouvelle garantie locative… Si on ajoute encore 3 mois d’indemnités, on atteint un montant « moyen » de 4200€ pour quitter un logement la première année ! [↑](#footnote-ref-3)
4. Le texte initial prévoyait une liste limitée à 7 critères pour encadrer les données que pouvaient demander les bailleurs à leurs candidats locataires, mais il prévoyait aussi que les bailleurs puissent y déroger pour des motifs «sérieux et légitimes», motifs non définis. [↑](#footnote-ref-4)
5. Si l’on considère que les ménages ne peuvent pas consacrer plus de 30% de leur budget au payement du loyer. [↑](#footnote-ref-5)
6. *Observatoire des loyers, enquête 2015*, p.33 [↑](#footnote-ref-6)