Analyse RBDH – juin 2021

Depuis une quinzaine d'années, les loyers à Bruxelles augmentent beaucoup plus vite que l'évolution des salaires et du coût de la vie. Or, plus de 60 % des habitantes et habitants de Bruxelles sont locataires et 50 % de la population est pauvre. Le très faible taux de logements sociaux (7%) ne permet pas de répondre aux besoins de ces ménages à très bas revenus qui sont contraints de se loger sur un marché privé trop cher et de mauvaise qualité. Ces statistiques témoignent de l'urgence d'agir pour faire baisser les loyers.

Ce jeudi 1er juillet 2021, la commission du logement du Parlement bruxellois discutera de deux propositions d'ordonnances importantes et attendues qui visent à lutter contre les loyers élevés à Bruxelles. L'une émane des partis de la majorité et l'autre du PTB (dans l'opposition).

La proposition de la majorité est un texte qui a nécessité beaucoup de travail pour parvenir à un accord (c'est-à-dire un compromis politique). Certains de ces partis travaillaient sous la pression du Syndicat National des Propriétaires et co-propriétaires qui, dès le départ, a mené une vigoureuse campagne de lobbying contre la proposition et a déclaré qu'il ne siègerait jamais au sein de la commission paritaire locative.

Dans cette analyse, nous donnerons un bref aperçu des textes, de leur importance et de leurs lacunes et nous examinerons si les mesures envisagées peuvent effectivement conduire à une baisse générale des loyers.

Le texte de la majorité : Interdiction des loyers abusifs et commission paritaire locative consultative

Voici les principales lignes de force de la proposition d'ordonnance de la majorité[1] :

- Un propriétaire ne peut exiger un loyer abusif.

[1] images.pdf (weblex.brussels)

- Le loyer est abusif lorsqu'il est supérieur de 20% au loyer de référence[2] ou lorsque le logement présente des "défauts de qualité substantiels".
- Une commission paritaire de location (CPL) sera créée. A la demande du locataire, elle pourra donner un avis sur le loyer "juste" (sur base de la grille de loyers de référence) et tenter une médiation à cet égard.
- La CPL ne peut pas réviser le loyer, mais l'avis peut être utilisé par le locataire pour demander une révision du loyer au juge de paix.

L'importance de cette proposition réside dans le fait que, pour la première fois en Région bruxelloise, il sera stipulé qu'il est interdit à un propriétaire de demander un loyer "abusif". Un principe important.

Ce texte appelle toutefois un certain nombre de remarques et de réserves. Tout d'abord, le compromis politique sur la définition du loyer abusif (20% au-dessus du loyer de référence médian et donc 10% au-dessus du loyer de référence maximum) ne nous convainc pas. Quel est le sens d'une grille de loyers de référence maximum si, en tant que propriétaire, vous pouvez aller jusqu'à 10% au-dessus ?

En outre, le Gouvernement bruxellois travaille à une révision de la grille des loyers, afin qu'elle reflète davantage les loyers du marché. Nous n'avons pas encore pris connaissance de cette " nouvelle " grille, mais sur le principe, nous avons beaucoup de mal à l'accepter car ce sont précisément ces prix du marché qui sont trop élevés pour de nombreux bruxellois. Une grille de loyers de référence "qui reflète mieux les prix de marché'' – et l'outil de travail de la CPL - ne fera que perpétuer une situation parfaitement injuste.

Par ailleurs, une législation qui se veut lutter contre les loyers abusifs ne devrait, par définition, pas permettre aux bailleurs - déjà en position de force dans la relation locative – de demander une révision du loyer à la hausse. Nous craignons une augmentation de certains loyers, d'autant plus que le projet d'ordonnance introduit désormais l'obligation pour les bailleurs d'indiquer le loyer de référence dans le bail. Ceux-ci seront donc bien informés des prix jusqu'auxquels ils peuvent s'autoriser à grimper. La lutte contre les loyers abusifs risque bien de se voir transformée en entérinement de la hausse excessive des loyers.

La CPL n'a pas le pouvoir contraignant de réviser le loyer, mais doit se limiter à une tentative de médiation et à un avis sur le "juste loyer". La proposition de la majorité reste donc fermement dans les compétences de la Région bruxelloise, par " crainte " d'un éventuel recours devant la Cour constitutionnelle.

Du reste, les locataires se rendent rarement devant le juge de paix pour défendre leurs droits[3]. Cela s'explique par leur situation de logement précaire, le risque encouru (perte du logement) et le manque d'alternatives et de confiance dans la justice. Selon nous, le texte de la majorité n'offre pas suffisamment de protection pour inciter les locataires à solliciter la CPL. Même avec un avis de la CPL sur le « juste loyer », il n'y a aucune garantie que le juge de paix en tienne compte.

Texte du PTB : Grille de loyer contraignante et commission paritaire de location avec pouvoir décisionnel

---

[2] Le loyer de référence est déterminé par une grille composée de différents critères dont la taille du logement, sa localisation, son âge et certains éléments liés à son isolation (double vitrage, PEB par ex.) et à son confort. Un site internet permet de connaitre les loyers de référence en fonction des caractéristiques des logements. loyers.brussels

[3] Voir l'étude du RBDH consacrée à la justice de paix : rbdh_eture-justice_de_paix_fr_2020.pdf (rbdh-bbrow.be)

La proposition d'ordonnance du parti d'opposition PTB[4] va plus loin et prévoit un système de contrôle des loyers beaucoup plus direct et contraignant :

- La grille de loyers deviendra contraignante pour tous les contrats de location actuels et futurs et le locataire pourra décider unilatéralement de réduire son loyer abusif.
- En cas de conflit, la commission paritaire locative (CPL) est compétente pour décider de la révision (réduction) du loyer.

Le point fort de cette proposition est qu'elle offre à la CPL un pouvoir de décision pour réviser le loyer, et ne contraint donc pas le locataire à s'adresser à deux instances.

Cependant, l'idée d'une réduction unilatérale du loyer par le locataire nous semble périlleuse. Elle expose le locataire à d'éventuelles sanctions, recours du propriétaire, remboursements, ...

Dans cette proposition, la grille de loyers de référence devient contraignante (et donc le loyer de référence maximum). C'est une bonne chose à condition que l'on parle d'une grille qui corrige à la baisse les loyers trop élevés du marché locatif bruxellois et non d'une grille qui reflète les prix du marché.

Le point de vue du RBDH demeure : une commission ayant le pouvoir de décider.

Depuis plusieurs années, le RBDH préconise la création d'une commission paritaire locative dotée de pouvoirs décisionnels. La question fondamentale est de savoir si la Région bruxelloise a le pouvoir *implicite* de créer une telle commission. Une étude juridique que nous avons commandée en 2019 le confirme[5]. Et le Conseil d'État (dans son avis sur les deux propositions) ne ferme pas non plus complètement la porte à cette possibilité (à condition que la Région fournisse une justification détaillée).

Conclusion. Que va-t-il se passer dans les semaines et les mois à venir ?

Peu de suspens. Ce jeudi (1 juillet 2021) en commission du logement, le texte de la majorité sera approuvé sous réserve d'un certain nombre d'amendements (à la demande du Conseil d'État) mais sans changements fondamentaux et n'évoluera donc pas vers une commission paritaire avec pouvoir de décision (car c'est politiquement très sensible). Le texte de l'opposition (PTB) sera rejeté parce qu'il vient de l'opposition.

Le Syndicat National des Propriétaires et co-propriétaires refusera de siéger dans la commission paritaire locative et entamera probablement une procédure de recours contre l'ordonnance auprès de la Cour constitutionnelle.

La CPL sera mis en place au sein du Conseil consultatif du logement mais il n'est pas possible de dire à l'heure actuelle quand les premières affaires seront effectivement entendues.

Le Gouvernement bruxellois proposera un nouveau barème de loyers indicatifs.

---

[4] images.pdf (weblex.brussels)
[5] Microsoft Word - Ã©tude jur instauration commission paritaire locative (rbdh-bbrow.be)

Une chose est sûre : cette nouvelle législation ne permettra pas de faire baisser – ni même stagner – les prix explosifs des loyers à Bruxelles. En normalisant les prix actuels, le gouvernement bruxellois ne fera que perpétuer une situation injuste… et risque même de l'empirer dans certains cas.

Cette analyse est publiée à l'aide de subsides de la Région de Bruxelles-Capitale, Insertion par le logement et avec le soutien de la Fédération Wallonie-Bruxelles