

Messieurs Thibaut COLLIGNON & Bart VANDEVEN
co-Présidents
Monsieur Werner VAN MIEGHEM
Coordinateur

Rassemblement bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH)
Quai du Hainaut, 29
1080 Bruxelles

Nos réf. : NBH/NR/DG/YP/SO
Contact : Yannick PIQUET
Tél. : 02 506 33 86
Courriel ypiquet@gov.brussels

Bruxelles, le

Objet : Votre communiqué de presse du 21 avril 2020

Messieurs les co-Présidents,
Monsieur le coordinateur,

Je tiens à vous remercier, au nom du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, pour l'implication des acteurs que vous représentez dans la crise liée au coronavirus. J'en profite également pour saluer l'action continue du RBDH pour la promotion du droit en logement.

Je vous remercie pour les recommandations que vous nous adressez. Vous trouverez infra certaines précisions quant à celles-ci.

Concernant la prime :

Il n'est malheureusement pas possible, au regard de la loi, « d'autoriser les locataires à réduire leur loyer dès à présent, en proportion des pertes de revenus subies et cela, tant que l'obligation de rester chez soi n'est pas levée ».

En effet, une action directe et unilatérale consistant en une baisse générale des loyers relève de la compétence du Fédéral. En outre, cette proposition pourrait être déséquilibrée – notamment dans les cas où le bailleur demanderait un loyer raisonnable à son locataire. C'est notamment cette raison qui pousse le Gouvernement bruxellois à se référer à la notion de « loyer abusif » telle qu'elle est discutée actuellement au Parlement bruxellois, ce qui, au-delà de la situation d'urgence induite par l'épidémie de Coronavirus, pourrait nous amener à une meilleure régulation du marché locatif à moyen terme.

Nous partageons votre souhait de concrétiser au plus vite la prime et nous ferons le maximum pour que celle-ci puisse être versée le plus rapidement possible aux locataires ayant subi des pertes de revenus. Une prime de 214,68 € pourra donc être attribuée à de nombreux locataires domiciliés en Région Bruxelloise et ayant subi une perte de revenus suite à la crise sanitaire.

L'effort consenti par le Gouvernement bruxellois a été évalué à plus de 17 millions d'euros, ce qui représente un budget important.

Le Gouvernement a évidemment envisagé plusieurs scénarios. Seule l'option d'une prime unique et généralisée à certaines conditions, n'entraînait pas un processus administratif lourd qui aurait eu pour conséquence de ne pas répondre adéquatement aux attentes des personnes fragilisées.

L'option prise a donc été de généraliser la prime afin de répondre efficacement et rapidement aux besoins urgents des personnes plongées dans des situations financières difficiles.

Concernant le financement de la prime :

Nous comprenons votre demande de mettre en place une taxe de solidarité exceptionnelle auprès des multipropriétaires. Cependant, toute taxe doit rester juste et proportionnée. A cet égard, nous ne pouvons considérer tous les multipropriétaires de la même manière. Certains d'entre eux pratiquent notamment des loyers raisonnables au regard de la grille indicative des loyers. Par ailleurs, il n'est pas souhaitable d'établir une relation directe entre les taxes – qui sont des recettes affectées au budget général – et les dépenses. Le Gouvernement bruxellois prend toute la mesure de la crise et, comme vous avez pu le constater, des budgets extraordinaires sont actuellement alloués afin de parer aux diverses situations. En outre, un tel débat ne pourra avoir lieu qu'au niveau fédéral.

Concernant les fins de bail, les préavis et les expulsions :

Actuellement, comme vous le savez, les expulsions sont suspendues jusqu'au 3 mai et seront prolongées encore jusqu'au 30 juin.

Les délais de préavis ont également été suspendus tant que le confinement persistera.

Il est probable que certains locataires demandent la prorogation de leurs contrats de bail qui viendraient à échéance. Cependant, la situation en Flandres n'est pas exactement celle que vous exposez dans votre courrier.

En effet, il n'a pas été décidé par le Gouvernement flamand de faciliter l'octroi de la prorogation de bail, mais bien d'assouplir les exigences formelles (envoi par courriel en lieu et place d'un envoi par recommandé) pour la demande de prorogation. Au demeurant, les mêmes règles s'appliquent : le bailleur et le locataire doivent toujours se mettre d'accord, il ne s'agit pas d'un nouveau droit accordé au locataire.

Concernant les étudiants :

En effet, la mesure concernant la réduction des préavis sera particulièrement utile pour les étudiants. Elle permet de partager les coûts entre locataires et bailleurs puisque les locataires désireux ou contraints de quitter leurs logements n'auront qu'un mois de préavis. Bien que nous convenons évidemment que quitter son logement, quelle qu'en soit la raison, et s'acquitter d'un mois de loyer d'indemnité, n'est une aubaine pour personne, il était nécessaire

d'avoir une mesure équitable dans la situation toute particulière que nous connaissons aujourd'hui.

A nouveau, il ne nous est pas possible, dans les limites des compétences de la Région de Bruxelles-Capitale, d'imposer une réduction de loyer.

Pour les étudiants qui sont dans les résidences des institutions d'enseignement supérieur, ceux-ci n'ont pas tous été invités à quitter les lieux le temps de confinement. De nombreuses institutions ont, en outre, sollicité leurs services sociaux pour venir en aide aux étudiants les plus précarisés. Par ailleurs, le Gouvernement de la Fédération Wallonie-Bruxelles planche actuellement sur des mesures de refinancement de ces institutions pour permettre un soutien complémentaire aux étudiants désireux de rester dans leur logement mais ayant des difficultés à payer leur loyer.

Je partage évidemment votre point de vue quant au fait que la crise sanitaire et ses conséquences ne doivent pas faire oublier la crise du logement abordable que traverse Bruxelles depuis de nombreuses années. Il s'agit maintenant d'empêcher un accroissement de ces inégalités en permettant à chacun de vivre conformément à la dignité humaine. A l'instar du secteur associatif, mes équipes et moi-même y travaillons chaque jour.

Dans l'attente de votre retour, je vous prie d'agréer, Messieurs les co-Présidents, Monsieur le coordinateur, l'expression de ma considération distinguée.

La Secrétaire d'Etat
Nawal BEN HAMOU