

PLAIDOYER DE LA PLATEFORME LOGEMENT POUR UNE BAISSSE DES LOYERS

La Plateforme Logement plaide pour des décisions politiques basées sur une vision globale et à long terme menant à la baisse structurelle des loyers par rapport au coût de la vie.

*Plus de **60%** des Bruxellois·es étant locataires, nous sommes convaincu·es qu'il est primordial de focaliser les énergies politiques sur le segment locatif du marché.*

Cette vision implique d'appréhender les mesures développées ci-dessous non pas comme une « liste de courses » dans laquelle l'on pourrait choisir l'un ou l'autre élément, mais bien comme un ensemble cohérent, faisant système, et dans lequel chaque mesure a sa place et son importance.

Loin d'être exhaustive, cette note propose de manière synthétique les mesures qui semblent nécessaires à la Plateforme Logement pour tendre vers une baisse des loyers.

PRODUIRE MASSIVEMENT DU LOGEMENT SOCIAL ET RÉNOVER L'EXISTANT

Nous défendons ardemment la production de logements sociaux. À la fois solution abordable, bien collectif pérenne et solidaire, le logement social est également le meilleur rempart contre les discriminations qui gangrènent le marché privé.

On ne peut se contenter d'une production annuelle de 200 logements sociaux alors que des dizaines de milliers de familles sont en demande, que des personnes vivent en rue ou dans des conditions d'extrême précarité.

C'est d'une **production publique massive** dont Bruxelles a besoin, pas d'une production de logements abandonnée à des intérêts particuliers.

Tous les **terrains publics** à construire doivent servir en priorité et majoritairement **la cause du logement social**. C'est-à-dire que sur les rares terrains appartenant aux acteurs publics du logement social (SLRB, SISP), il ne devrait y avoir que des logements sociaux, et sur les autres terrains publics, il ne devrait y avoir que du logement public (même si différentes typologies de logements sont possibles).

Nous demandons également que le terrain public reste public pour assurer progressivement une plus grande maîtrise du foncier.

La promotion privée doit également être mieux encadrée et contrainte à produire du logement social afin de venir progressivement grossir le patrimoine régional.

Pour ce faire, il est possible d'envisager la **généralisation de la « clause Heyvaert »**, c'est-à-dire l'obligation pour le promoteur de construire 25 % de logements « à finalité sociale » dans tous projets de plus de 2.000m².

Une autre proposition est de **modifier le mécanisme actuel de charges d'urbanisme** afin de contraindre le promoteur à régler celles-ci par la construction effective de logements sociaux au sein de son projet. Pour ce faire, il suffit de supprimer la possibilité de régler les charges d'urbanisme en espèces et d'obliger, et non plus seulement prioriser, la construction de logements sociaux sur celle d'espaces verts, d'équipements ou de bâtiments publics.

Ces deux mesures ont l'avantage supplémentaire de permettre une dispersion du logement social sur l'ensemble du territoire régional.

UNE MEILLEURE CONNAISSANCE ET UN MEILLEUR CONTRÔLE DU MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

Il est urgent que le **Passeport Bâtiment** devienne une réalité en Région bruxelloise. Cet outil devrait permettre de monitorer finement le bâti bruxellois, mais également de rendre facilement accessible l'historique des PEB et surtout des baux.

Ces deux points sont essentiels car le PEB joue déjà actuellement un rôle important quant à la possibilité d'indexer les loyers (une mesure transitoire qui doit impérativement être pérennisée) et qu'il va continuer à être utilisé dans une série d'autres prescriptions légales (notamment l'interdiction de location des passoires énergétiques).

La possibilité pour un·e locataire de prendre connaissance de l'historique des baux relatifs à son logement est nécessaire pour rendre effectif le contrôle de l'augmentation des loyers entre deux baux.

Ce type d'augmentation est déjà limité en Région bruxelloise, pour les baux de courtes durées (lissage des loyers). Cette limitation devrait être étendue afin de tendre vers une interdiction pure et simple de l'augmentation des loyers en dehors de l'indexation, en ce compris entre deux baux consécutifs pour des locataires différents.

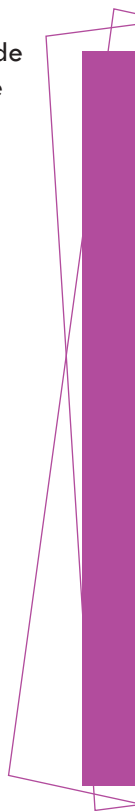
Le Passeport Bâtiment peut également devenir l'outil permettant d'avoir une **meilleure connaissance de la structure de la propriété à Bruxelles** et, ce faisant, la capacité de légiférer plus efficacement dans ce domaine.


PLAN DE RÉNOVATION ET D'ISOLATION DES BÂTIMENTS

Au vu de l'état du bâti bruxellois, des chiffres alarmants sur la précarité énergétique (qui concerne 25 % des Bruxellois-es) et des risques de flambée des prix de l'énergie – aucune mesure structurelle de régulation du marché de l'énergie n'a été prise à ce stade –, nous ne pouvons que nous réjouir de la mise en place d'un plan ambitieux de rénovation des bâtiments.

Nous soutenons l'idée d'obligation d'isolation pour les propriétaires, les stratégies d'incitation en cours ayant montré leurs limites. Cependant, ce plan ne pourra atteindre ses ambitions sociales et environnementales que s'il fixe d'emblée ces objectifs comme étant prioritaires. C'est-à-dire qu'il porte intrinsèquement une série de mécanismes bénéficiant aux locataires précaires.

Force est de constater qu'à ce stade, seuls les objectifs de réduction de gaz à effet de serre ont guidé les choix politiques quant à la mise en place de l'Alliance Révolution. Le secteur logement au sens large craint que ce plan ne participe en fait à une augmentation massive des loyers, à des phénomènes de rénovation-expulsion (rénoviction) permettant de changer radicalement et en peu de temps la population d'un quartier, bref, qu'il bénéficie plutôt aux propriétaires-bailleur-euses.





Pour éviter cet écueil, il est nécessaire de prévoir un conventionnement avec un **gel complet du loyer au niveau avant travaux** pour les propriétaires-bailleur·euses qui reçoivent de l'argent public pour toute rénovation, y compris énergétique. Il faut aussi anticiper la possible mise en location future de leur bien pour les propriétaires-occupant·es bénéficiant de primes.

Une piste est de n'autoriser aucune augmentation de loyer autre que l'indexation / l'adaptation au coût de la vie pour une période considérable de temps. Le conventionnement doit également prévoir un mécanisme permettant de prévenir la « rénoviction ». Le non-respect des mesures de conventionnement devrait entraîner le remboursement de l'intégralité des primes reçues assorti d'une amende.

Le cadre permettant la baisse des loyers réels et les moyens de contrôle de celui-ci doivent impérativement **préexister** à la mise en œuvre des programmes importants de rénovation du bâti bruxellois qui sont actuellement à l'étude (Rénolution, PACE, réforme du WVVRRU) et être mis en œuvre avant que ceux-ci ne commencent à porter pleinement leurs effets.

LUTTE CONTRE LES EXPULSIONS DOMICILIAIRES ET LE VIDE LOCATIF

D'après le rapport publié le 28 juin 2023 par Bruss'Help du dernier dénombrement des personnes sans-abri et mal logées en Région de Bruxelles-Capitale, les expulsions domiciliaires sont un des trois premiers facteurs associés à l'absence de chez-soi.

La hausse exponentielle et arbitraire des loyers ces vingt dernières années, sans aucune commune mesure avec la hausse des revenus, conduit un nombre croissant de locataires à ne plus pouvoir payer leur loyer.

Dans plus de 80% des jugements d'expulsion, l'arriéré locatif est au centre du litige. Les loyers pratiqués sur le marché ne sont ni raisonnables, ni justes, ni objectifs.

Ils sont le résultat d'un modèle économique qui privilégie le profit individuel au détriment du bien commun. Le/la juge de paix, qui condamne le/la locataire à l'expulsion pour un arriéré, ne se pose jamais la question du caractère potentiellement abusif du loyer. Il/elle participe à la reproduction d'un rapport de force nettement défavorable aux locataires. Le meilleur rempart aux expulsions, c'est un encadrement contraignant du marché locatif qui doit conduire à une baisse des loyers !

La lutte contre les expulsions domiciliaires passe également par la **création d'un fonds régional d'apurement des dettes de loyer** intervenant en amont de la procédure judiciaire. C'est l'outil le plus équilibré pour empêcher la procédure d'expulsion sans pour autant mettre le/la propriétaire dans une situation financière potentiellement difficile.

Enfin, **il ne peut plus y avoir d'expulsions sans relogement**. Il est impératif de rendre plus effective l'obligation de relogement qui pèse sur les communes.

Il faut également lutter plus efficacement contre les expulsions illégales et rendre financièrement responsable le propriétaire lorsque le relogement se fait pour cause d'insalubrité (prises en charge des coûts liés au déménagement ainsi que du différentiel de loyer payé entre l'ancien et le nouveau logement).

Dans un contexte de marché du logement aussi tendu que celui que connaît Bruxelles, il ne devrait plus y avoir de vide locatif. La lutte contre celui-ci passe nécessairement par **l'abrogation de la loi de 2017** qui pénalise le squat et par le soutien financier aux collectifs citoyens et associations qui mènent des **projets d'occupation temporaire à finalité sociale**.

METTRE FIN AU STATUT DE COHABITANT·E

Il y a aujourd'hui un large front réclamant la fin du statut de cohabitant·e. Ce statut est inique. Il pénalise lourdement les solidarités familiales ou citoyennes en rabaissant des ressources déjà faibles. Il freine le déploiement d'alternatives au logement individuel cher et les aspirations à des modes de vie communautaires.

PLAIDOYER DE LA PLATEFORME LOGEMENT POUR UNE BAISSÉ DES LOYERS

JUILLET 2023

La Plateforme Logement est un regroupement informel d'associations et d'organisations syndicales. Ensemble, nous essayons de faire entendre la voix de tous·tes les mal-logé·es qui ne parviennent pas à faire respecter leur droit au logement décent et abordable.

Nous interpellons le monde politique en analysant les programmes en matière de logement au sein de chaque parti démocratique, francophone et néerlandophone, et en menant ensemble des actions.

Nous nous positionnons également sur les politiques et mesures adoptées en cours de législature. Le cas échéant, nous formulons des propositions en cohérence avec notre socle de revendications communes.

