



Agir sur le cout du logement

<i>Principales réalisations du Gouvernement</i>	<i>Utilité</i>	<i>Adéquation</i>
Instaurer une grille indicative des loyers	✗	✗
Améliorer l'accès à l'allocation-loyer destinée aux personnes en attente d'un logement social	✓	✓

Contexte

Bruxelles, est la seule grande ville belge qui compte une majorité de locataires : 61,3 % en 2016¹.

Ces dernières années, le marché locatif privé est devenu de moins en moins accessible. Pour les ménages à revenus modestes, trouver un logement abordable, de qualité et adapté à la composition familiale relève aujourd'hui du parcours du combattant. En effet, l'augmentation des loyers a été plus rapide que celle des revenus², et de manière générale, la population bruxelloise s'appauvrit : en 2015, le loyer mensuel moyen s'élevait à 709 € (il était de 591 € en 2010), alors que près d'un tiers de la population (29,7 %) vit sous le seuil de pauvreté (1093 € pour une personne isolée)³. Concrètement, les ménages dont les revenus ne dépassent pas 1500 € doivent en moyenne réserver 60 % de leur budget au loyer. Conséquences : une suroccupation des logements, une augmentation des cohabitations/colocations, des occupations de logements de plus en plus petits, une persistance de problèmes de qualité voire d'insalubrité, et un déplacement des ménages vers des zones soumises à une pression moins forte. Enfin, la région bruxelloise étant en pénurie de logements modestes (et de manière plus générale en crise du logement abordable), on observe de plus en plus de situations parfaitement injustes : l'enquête 2015 de l'Observatoire des Loyers a objectivé l'existence de loyers abusifs, en révélant que les loyers (moyens et médians) des logements de mauvaise qualité étaient plus élevés que ceux des logements de moyenne qualité⁴.

Jusqu'à présent, la Région n'a pris aucune mesure permettant de lutter contre la hausse disproportionnée des loyers, ni même contre les loyers abusifs. Pour répondre à la problématique des revenus, une allocation-loyer a été instaurée en 2014 à destination de candidats-locataires du logement social ayant accumulé un certain nombre de points de priorité et ne disposant que d'un revenu ne dépassant pas le revenu d'intégration. Une mesure sparadrap qui n'atteint qu'une infime partie des ménages en attente d'un logement abordable et n'oblige aucun propriétaire à modérer le loyer demandé.

1. Moyenne nationale : 34 %.

2. Entre 2003 et 2014, on a assisté à une augmentation des loyers de 2,7 % par an, alors que l'indice-santé était de 1,9 %.

3. *Baromètre social, rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté*, Observatoire de la santé et du social, Bruxelles, 2016.

4. Enquête des loyers 2015, tableaux 12 et 13, pp. 22-23.

Instaurer une grille indicative des loyers

Utilité ✗

Adéquation ✗

Description

Le projet d'arrêté sur une grille de loyers indicative a été approuvé fin octobre 2016 par le Gouvernement. Le but de cette grille est double : informer les locataires et les bailleurs (via un site web) sur les prix du marché et déterminer le plafond pour l'allocation loyer générale prévue par l'accord de gouvernement. Elle devrait être révisée annuellement (si non, indexée).

Selon le projet d'arrêté, les loyers de référence seraient définis par les quatre critères suivants :

- Le type de logement (8 catégories)⁵
- La superficie habitable du logement (3 classes de superficie pour chaque type de logement)
- L'état du logement, évalué selon la présence de double vitrage et l'année de construction (avant ou après 2000). NB : suite aux remarques des instances consultatives⁶, il est probable que cette variable soit modifiée ;
- La localisation (7 groupes de quartiers).

Évaluation

1. La base d'objectivation des prix = les prix du marché : dans un contexte de pénurie de logements modestes (où des logements de mauvaise qualité deviennent plus chers que des logements de qualité moyenne), les prix du marché ne peuvent être considérés comme une référence, car ils ne reflètent pas les « justes prix ». Notons également que si l'objectif de la grille est de refléter l'état du marché, l'échantillonnage sur lequel il est basé semble faible pour tirer des conclusions statistiques fines. La grille se base en effet sur les loyers des enquêtes de l'Observatoire des Loyers réalisées en 2012, 2013 et 2015, soit un échantillon total de 8 400 logements⁷, ce qui pose un problème de sous-représentation de chaque sous-catégorie de logement (il y en a 336 si l'on tient compte de tous les critères de la grille).

2. Le caractère indicatif de la grille et ses risques d'effet pervers : une grille, si elle est indicative nous semble parfaitement inutile voire dangereuse : elle n'apportera pas nécessairement un pouvoir de négociation supplémentaire aux locataires ; par contre, on pourrait craindre qu'elle influence à la hausse l'offre de prix de certains propriétaires.

3. Des critères de qualité quasi absents : les seuls paramètres prétendant rendre compte de la qualité du logement sont le double vitrage et la date de construction. Or, un logement ancien correctement rénové peut être plus confortable et/ou plus performant qu'un logement construit après 2000. Pourtant, la grille ne tient compte ni du niveau de confort, ni de la performance énergétique du bâtiment⁸ (ni encore du montant des charges communes éventuelles).

Propositions

1. Une base d'objectivation des prix plus juste : pour le RBDH, une juste grille doit être réalisée sur base normative, en déterminant un loyer raisonnable aux regards des qualités du logement.

2. Une grille contraignante : le RBDH préconise la mise en place d'une commission paritaire locative⁹ qui serait chargée de faire évoluer une grille de loyers qui tienne mieux compte des réalités locatives et de l'état du logement. Elle pourrait également arbitrer des conflits entre locataires et propriétaires sur les prix des loyers en adéquation avec les qualités du logement. Le projet actuel d'ordonnance bail ne fait aucunement mention de la mise en place d'une commission paritaire locative, malgré les timides ouvertures de la majorité à ce principe¹⁰.

3. Pour une méthodologie plus fine : pour mieux rendre compte de la qualité du logement, un système qui permette, selon les caractéristiques ou les équipements présents, d'ajouter ou de soustraire des montants à un loyer de base, pourrait être mis en place.

5. Studio, appartements 1-2-3-4 chambres, maisons 2-3-4+ chambres.

6. Conseil Consultatif du Logement et Conseil Économique et Social.

7. En vue d'augmenter l'échantillon annuel de 3 000 à 5 000, le budget de l'Observatoire des loyers a été relevé de 90 000 à 147 000 euros, dont 45 000 pour l'analyse (déclaration de la Ministre Frémault, Commission Logement du 09/06/2016).

8. Le loyer d'un appartement 1 chambre < 54 m² dans le quartier Tour & Taxi coûte 539 € neuf mais seulement 26 € de moins s'il ne comporte pas de double vitrage.

9. Composée paritairement de représentants de locataires et de propriétaires ainsi que d'une personne (juriste ou expert) neutre.

10. À l'heure actuelle, la Ministre a promis de réaliser une étude sur la question et des parlementaires ont évoqué des possibilités d'audition sur la question.

Améliorer l'accès à l'allocation-loyer destinée aux personnes en attente d'un logement social

Utilité ✓

Adéquation ✓

Description

Cette aide existe depuis 2014. Elle vise les candidats à un logement social qui faute de place, sont obligés de se loger dans des logements privés beaucoup plus chers. Son objectif est donc d'alléger le loyer des ménages qui subissent la pénurie de logements sociaux.

Pour autant, toutes les personnes inscrites dans le registre d'attente des logements sociaux ne sont pas concernées. L'allocation s'adresse aux personnes dont les ressources ne dépassent pas le revenu d'intégration et qui cumulent des points de priorité. La place des ménages dans le registre d'attente est en effet modulée par des titres de priorité : composition de ménage, perte d'un logement, ancienneté... Vu le nombre d'attributions annuelles (1 222) et le nombre de candidats en attente (45 742)¹¹, l'ancienneté est prépondérante pour engranger des points de priorité.

L'allocation est calculée sur un loyer plafonné, pour en garantir l'impact et éviter qu'elle ne tire les loyers vers le haut. Elle varie de 100 € à 150 €. Elle peut être octroyée jusqu'à obtention d'un logement social.

Évaluation

En 2016, la Ministre Céline Fremault a modifié l'allocation, vu ses résultats catastrophiques : 43 ménages aidés¹², alors que les premières projections en visaient 1 000. Ses lignes de force sont¹³ :

- révision de la procédure administrative (identifiée comme cause principale de l'échec de la mesure) ;
- réduction des points de priorité (de 14 à 12) ;
- suppression des allocations familiales dans le calcul de l'allocation ;

– possibilité de louer un logement supérieur de 20 % aux plafonds de loyer (pour les 3 chambres ou plus);

Le candidat locataire ne fait pas spontanément une demande d'allocation. C'est l'administration régionale qui opère une première sélection sur base des listes d'attente du logement social et qui informe ensuite les potentiels bénéficiaires. Trois problèmes avaient été identifiés à ce stade : 1/3 des personnes ne retiraient pas le recommandé, un autre tiers ne répondait pas dans le délai de 30 jours et nombreux dossiers restaient incomplets. Dans la nouvelle version, l'information passe par un courrier simple, les candidats répondent à la date de leur choix (jusque fin 2017) et peuvent se faire aider par un CPAS.

La prise en compte des allocations familiales dans le calcul de l'aide excluait systématiquement les familles nombreuses, pourtant très représentées avec 14 points de priorité. Leur suppression est une bonne chose. Il en va de même pour l'assouplissement des plafonds de loyers dans les grands logements (plafond de base fixé à 800 € seulement pour un trois chambres!!!).

Enfin, la réduction du nombre de points de priorité a permis d'élargir le nombre de bénéficiaires. On s'en réjouit. Fin 2016, La ministre du logement évoquait 765 dossiers complétés transmis à l'administration.

Proposition

Cette allocation reste très largement insuffisante au vu du nombre de personnes en attente d'un logement social. La ministre du logement promet la mise en place d'une allocation-loyer généralisée, liée aux loyers de la grille indicative. Mais si l'octroi de l'allocation dépend d'un loyer que le bailleur n'a pas l'obligation de respecter, son impact risque d'être limité.

11. Chiffres tirés du rapport d'activités de la SLRB en 2015.

12. Commission logement, 10/11/2016.

13. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 février 2016 modifiant l'arrêté du 13 février 2014 instituant une allocation loyer pour les candidats-locataires inscrits sur les listes du logement social.

→ Objectiver les loyers afin
de mieux prendre en compte
la qualité du logement

→ Adopter une grille contraignante

→ Création d'une commission
paritaire locative pour arbitrer
les conflits sur le montant
du loyer

Nos propositions

→ Mise en place d'une allocation-loyer
généralisée pour les ménages à bas revenus