

Fiche d'animation

Observer les loyers



...Parce que le droit au logement se construit collectivement

Fiche d'animation éditée dans le cadre de la campagne d'action
des Equipes Populaires pour l'accès au logement

Observer les loyers

Introduction

Aujourd'hui, à Bruxelles comme en Wallonie, trouver un logement décent à louer pour un prix accessible devient une gageure pour un nombre de plus en plus important de ménages. Pour les personnes à très faibles revenus, le poids du loyer dans le budget est tout simplement intenable. A Bruxelles, plus de la moitié des locataires consacrent 41% de leur budget au loyer. En Wallonie, les ménages qui touchent entre 650 et 900 € paient de 300 à 499 € de loyer. Il y a donc à la base un problème de revenu (Enquête 2007).

Les difficultés d'accès s'étendent aussi aux candidats propriétaires vu la flambée des prix d'achat. De plus, l'évolution des prix des loyers est étroitement liée à celle des prix de vente. Dans ce contexte, la qualité et les standards de confort jouent évidemment un rôle. Mais la spéculation aussi. Il y a un manque de logements accessibles, et cette pénurie entraîne une hausse des prix. Cette situation touche certaines provinces plus gravement que d'autres, mais par un effet de domino, quasi toutes sont atteintes. A côté de cela, on dénombre beaucoup trop de logements vides.

Malgré les efforts récemment consentis par les pouvoirs publics, le nombre de logements sociaux disponibles reste trop faible tant pour accueillir les candidats locataires qui répondent aux conditions d'accès, que pour influencer les prix du marché. Une grande partie de la population n'a donc pas d'autre choix que de se tourner vers le parc privé où le prix des logements est librement fixé. Pour combattre la crise du logement, il faut à la fois développer le parc public, réhabiliter les logements vides et réguler les loyers privés.

En ce qui concerne la régulation des loyers privés, il conviendrait de fixer un loyer de référence par type de logement. Ce prix de référence serait déterminé en fonction de critères objectifs : superficie du bien, équipements, environnement, etc. Au préalable, il faut réaliser un inventaire du parc immobilier locatif existant : il est important de connaître les types de logements mis en location, les prix pratiqués, pour pouvoir se donner des références et déterminer ainsi des valeurs de points.

Un tel cadastre n'existe pas encore. Néanmoins, il pourrait voir le jour dans quelques années. En effet, depuis 2007, lorsqu'un logement est loué, le bail (désormais obligatoirement écrit) doit être enregistré. Mais cette loi n'est pas encore respectée partout, loin s'en faut. Aussi, l'observation sur le terrain des pratiques autour des loyers est plus utile que jamais. Notons qu'à Bruxelles, il existe déjà un Observatoire des loyers. Il ne recense pas systématiquement tous les biens loués mais procède par enquête, sur un nombre variable de logements. Il n'y a pas d'équivalent en Wallonie.

Objectif

Inviter à l'action collective en partant de l'observation des loyers au niveau local.

NB : Cette animation s'intègre dans la campagne menée par les Equipes Populaires sur le thème du logement : **"Toit + moi = nous..."**.

Nous espérons pouvoir récolter un maximum de questionnaires et produire une synthèse globale à présenter aux pouvoirs publics, de façon à mettre la pression sur une objectivation des loyers.

N'oubliez donc pas de transmettre les questionnaires ainsi que le résultat de vos travaux au secrétariat des Equipes Populaires.



Nombre idéal de participants : Indéterminé



Durée de l'animation : L'animation prévoit plusieurs rencontres. Mais il est également possible de la raccourcir en supprimant la troisième étape.



Matériel nécessaire :

• **Fourni en annexe**

Annexe 1 : Questionnaire sur l'état du logement locatif (à photocopier)

Annexe 2 : Tableau de synthèse pour l'observation des résultats

Annexe 3 : Aide mémoire pour l'animateur

Annexe 4 : Autocollant sur l'affichage des prix des loyers.

Annexe 5 : Feuillet d'information de la campagne des EP : "Toit + Moi = Nous..."

Déroulement de l'animation

1. Echange sur la régulation des loyers

L'animateur propose aux participants de découvrir (ou rappeler) l'enjeu sous-jacent à la régulation des loyers. Pour ce faire, il propose la découverte du dépliant de campagne proposé en annexe : "Toit + Moi = Nous. Parce que le droit au logement se construit collectivement". Selon le profil des participants, l'animateur décide soit de présenter le document et d'en dresser une synthèse, soit de proposer à chacun d'en lire le contenu et d'avoir un échange ensuite.

Au terme de cette découverte des enjeux, les participants sont invités à donner leur avis sur l'intérêt d'une régulation des loyers. Cet avis pourra être repris et commenté après la réalisation de l'enquête.

2. L'enquête

L'animateur distribue à chacun un questionnaire. Il suggère que tout le monde le lise et, s'il est locataire ou propriétaire bailleur, le complète sur base de sa propre situation.

Le groupe détermine ensuite le territoire à observer : un quartier, un secteur, une commune, voire plusieurs. Nous conseillons de fixer un nombre minimum de questionnaires à remplir, pour le groupe et par personne, ainsi qu'une période pour atteindre cet objectif.

Une fois le questionnaire connu et le territoire défini, il est temps d'aller à la rencontre des locataires qui y vivent. Pour ce faire, les participants peuvent partir des personnes qu'ils connaissent (amis, familles, collègues, commerçants, ...) et qui louent un logement sur ce territoire. Les groupes les plus motivés peuvent aller à la rencontre des locataires, au départ d'une balade dans le quartier et d'une analyse des offres de location.

NB. Autant que possible, essayez d'obtenir toutes les informations demandées dans le questionnaire. Cependant, si certaines réponses manquent, n'hésitez pas à le rentrer quand même.

Une fois que les questionnaires sont remplis, le groupe dépouille l'information recueillie afin de dresser une synthèse du contenu. Pour accomplir cette étape, le groupe peut se baser sur le tableau de synthèse proposé en annexe.

3. Compléter l'information recueillie

Le groupe relève toutes les pistes qui peuvent lui permettre de renforcer sa connaissance du terrain et des prix réels pratiqués :

- Analyse des petites annonces du VLAN (éventuellement dans un journal local) ou sur le site www.jannonce.be ;
- Découverte des moyens éventuellement mis en place par la commune pour connaître le marché locatif privé, notamment :
 - un observatoire local des loyers : certaines communes ont engagé du personnel pour faire régulièrement le tour des quartiers et noter les logements mis en location. Ils publient leurs résultats une fois par mois (dans le journal local ou à l'administration) ;
 - un "Mr logement" ou un conseiller logement chargé de connaître le terrain et d'informer les candidats locataires, entre autres ;
- Contact avec une agence immobilière locale (AIS) s'il en existe une sur le territoire observé : son point de vue peut être intéressant à entendre. Elle dispose sans doute d'éléments de mesures des prix des loyers sur le marché privé.

Une dernière piste qui peut s'avérer passionnante : jouer au candidat locataire. Le groupe repère les biens mis en location, prend note de ce qui est annoncé sur l'affiche puis se partage les contacts et les visites à faire. C'est l'occasion de vérifier quelques éléments. Par exemple, le prix est-il annoncé sur l'affiche ou bien est-il "à la tête du client" ? (voir aussi action "autocollants" plus loin).

Attention : pratiquement, le groupe doit organiser ce travail de consultation : qui fait quoi, comment et pour quand ? Une fois toutes les informations collectées, le groupe complète le deuxième volet du tableau de synthèse.

4. Commentaires et observations du groupe

Au terme de ce parcours de recherche, le groupe est invité à se poser et à s'approprier les résultats. Voici quelques questions qui peuvent aider à tirer des conclusions sur les résultats de l'enquête. Ces questions ne sont bien sûr pas exhaustives.

Sur les informations à récolter :

- Les avez-vous obtenues aisément ?
- Si vous avez pu comparer une affiche de location au logement réel, notez-vous des différences sensibles ?
- Les prix des biens mis en location étaient-ils affichés ?
- Votre commune dispose-t-elle d'un service d'information pour la population à ce sujet ?

Sur le prix des loyers :

- Qu'observez-vous à propos des prix : trop élevés ou non ?
- Ecart importants ou non ?
- Certaines catégories de logements connaissent-elles des écarts de prix plus remarquables ?

Sur les logements disponibles :

- La commune dispose-t-elle d'une diversité suffisante de logements ou au contraire, y a-t-il trop peu de logements pour certaines catégories (ex. avec plusieurs chambres) et trop pour d'autres (ex. kots) ?
- Avez-vous constaté de grandes différences à l'intérieur même de chaque catégorie (par ex. en termes de superficie, d'équipements) ?
- Quelle estimation faites-vous du confort présent dans les logements, en général ?
- Sur le territoire observé, avez-vous noté des logements vides et non mis en location ?

Au terme de cet échange, le groupe dresse une synthèse finale des résultats de ces observations et des revendications qu'il est possible d'en dégager.

5. De l'observation à l'action : quatre propositions concrètes

Pour les groupes qui le désirent, voici quatre actions ciblées qui peuvent être réalisées suite aux observations que vous aurez faites et en fonction de vos priorités.

Opération autocollants : affichage des prix des loyers

En menant l'enquête, vous avez peut-être découvert que certaines affiches "A louer" ne précisent pas le montant du loyer. Il s'agit pourtant d'une obligation légale que la commune est censée faire respecter. Or, la surveillance communale à cet égard est souvent peu soutenue et le non respect de cette obligation légale est fréquent.

Vous pouvez, à ce niveau, mener une opération de revendication de l'application de ce droit. Pour ce faire, il vous suffit de commander des autocollants "**A Louer ...prix à la tête du client ?**" au secrétariat communautaire des Equipes Populaires. Les autocollants sont à apposer sur toute affiche qui ne mentionne pas le prix du loyer.

Répertoriez le nombre de logements qui ne respectent pas la loi. Vous pourrez ensuite interpellier la commune sur son manque de vigilance à ce niveau.

Opération "chasse aux logements vides"

Il y a environ 30.000 logements vides en Wallonie et 15.000 à Bruxelles. On le sait, la loi sur la réquisition des logements vides est peu appliquée. La procédure est longue, complexe et n'aboutit parfois qu'au bout de dix ans... quand elle aboutit. De plus, tous ces logements nécessitent parfois de lourdes rénovations que le propriétaire n'a pas toujours les moyens de soutenir. Néanmoins, certaines initiatives sont prises ici et là qui pourraient être mise en évidence. Ainsi Namur pratique la "réquisition douce", procédure qui passe d'abord par une médiation avec le propriétaire. A Marche, un accord existe pour le premier étage de commerce au centre ville : pour chaque logement confié à une Agence immobilière sociale (AIS), la commune prend en charge 75% des dépenses de rénovation nécessaires (et 50% sans l'AIS).

Que fait votre commune au sujet des logements vides ? Pour le savoir, et pour lui faire savoir que cet enjeu vous tient à cœur, interpelliez-la par écrit : signalez, le cas échéant, ce que vous avez observé sur le terrain et demandez à l'échevin en charge du logement quelles sont les pistes mises en œuvre ou prévues pour faire intervenir le droit de gestion publique, c'est-à-dire le droit des pouvoirs publics à intervenir lorsqu'un logement privé est inoccupé.

NB. A Bruxelles, une plate-forme "Logements vides" fait pression afin de faire avancer la lutte contre les logements vides. Elle propose notamment de "parrainer" l'un d'eux. L'idée vous intéresse ? Prenez contact avec ce collectif ou avec le secrétariat bruxellois des EP :

- Secrétariat EP-Bxl : 05/557.88.51 - dementen@e-p.be
- La plate-forme : I. Hochart (IEB) : 02/548.39.44 ou M. Didier (RBDH) : 02/502.84.63

Découvrir et promouvoir les Agences immobilières sociales

*L'action des AIS s'inscrit dans une forme d'encadrement des loyers privés. En effet, les AIS mettent en location des logements privés, mais à des **prix conventionnés**, plus bas que ceux du marché, et destinés aux ménages à faibles revenus. Les AIS gèrent ces biens pour le compte des propriétaires qui les leur ont confiés. Grâce à un financement public, elles garantissent le paiement du loyer et la remise en état avant et après la location. Les locataires bénéficient d'un accompagnement social, souvent de qualité. Il existe 21 AIS en Région bruxelloise et 23 en Région wallonne. Ce système est très intéressant mais encore mal connu et sous-utilisé : seulement 2.000 logements à Bruxelles et environ 2.400 en Wallonie. Ajoutons que l'associatif a un rôle à jouer puisqu'il peut prendre part à l'administration d'une AIS et se trouve parfois à l'initiative de sa naissance.*

Si la question du développement et de la promotion des AIS vous intéresse, nous vous proposons de mener une démarche afin de réfléchir avec les acteurs concernés à un projet d'information du public, en particulier des propriétaires-bailleurs.

Pour ce faire, prenez contact avec l'AIS de votre région pour découvrir son fonctionnement, sa réalité, ses projets. Vous pouvez aussi contacter des acteurs impliqués dans l'AIS : la commune, des associations. Soumettez-leur l'idée de développer un outil de promotion : (ex. dépliant toute-boîte ; journée de promotion).

Interpeller la commune sur le plan d'ancrage du logement social

Le plan d'ancrage communal vise à atteindre 10% de logements publics dans les communes wallonnes. Pour cela, chacune d'elles a été invitée à rentrer un cadastre de sa situation, accompagné des solutions spécifiques qu'elle jugeait pertinentes et d'une demande de subsides. Sur cette base, un programme bienal de création de logements a été établi. Le dispositif est contraignant : les communes qui ne disposent pas de 5% de logements publics et/ou subventionnés et qui ne déposent pas de programme d'actions sont pénalisées par une diminution de la dotation du Fonds des communes. Le programme d'actions 2007-2008 a été adopté le 6 décembre 2008. Dans 228 communes, 4.501 logements seront soit créés soit réaffectés. Notons que 34 communes n'ont pas rentré de programme.

Votre commune a-t-elle rentré un plan ? Si oui, quelles priorités a-t-elle fixées et où en est sa réalisation ? Pour le savoir et pour montrer à la commune que les citoyens se montrent vigilants sur cette question, le groupe peut :

- S'informer auprès de la commune pour savoir si elle a rentré un plan et quels sont les projets de rénovation, de réaffectation et/ou de création de logements sociaux prévus ; quelles sont les échéances des travaux ? NB. A la réception de la réponse, prévoir un temps de réunion pour examiner le contenu et donner son avis sur la pertinence des projets et les suites à réserver.
- Inviter un responsable de la commune (l'échevin du logement, par ex.) et/ou organiser un débat public pour présenter les projets de logement social et expliquer les choix de la commune. NB. Chaque commune a dû fonder ses demandes sur base d'un état des lieux du logement sur son territoire.

!!! Votre apport est précieux !!!

- Les Equipes populaires se serviront de votre travail pour interpeller les pouvoirs publics sur la nécessité de réguler le marché locatif privé.
- N'oubliez pas de transmettre les questionnaires complétés et le résultat de vos résultats au secrétariat des Equipes Populaires de votre région ou au Centre communautaire des Equipes Populaires : Rue de Gembloix, 48 - 5002 St-Servais ou equipes.populaires@e-p.be

Pour en savoir plus

Documents disponibles au secrétariat communautaire des Equipes populaires :

- *Bien cher toit*, actualité et perspectives pour l'accès au logement à Bruxelles et en Wallonie, dossier Points de Repères n°31, édité par les Equipes Populaires, décembre 2007, 7 € ;
- Associe-toit ! Pour une participation associative dans la politique du logement. Ce document rassemble les interventions lors de la journée d'études du CIEP du 15 février 2008, Les Cahiers du CIEP n°4, à commander au MOC national ;
- *Un toit pour tous*, articles reprenant les interventions lors de la Semaine sociale Wallonie-Bruxelles, et notamment une analyse de Pascale Rézette (CIEP Liège) sur les missions et le fonctionnement des Agences immobilières sociales, Les Hors-série de la Revue Politique n°56, septembre 2006.

Sites à consulter :

Equipes Populaires : www.e-p.be
Fond du logement bruxellois : www.fondsdulogement.be
Fonds du Logement wallon : www.flw.be
Rassemblement bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH) : www.rbdh-bbrow.be
Solidarités nouvelles Wallonie : www.solidaritesnouvelles.be

Questionnaire (pour chaque logement observé)

1. Commune :
2. Rue ou quartier (facultatif)
3. De quel type de logement s'agit-il ?
 - Kot ou studio non garni (moins de 30m²)
 - Kot ou studio garni (moins de 30m²)
 - Appartement
 - Maison unifamiliale 3 ou 4 façades
 - Maison unifamiliale mitoyenne
4. Quelle est la superficie totale du logement ? m²
5. De combien de chambres dispose ce logement ?
6. Est-il équipé du confort standard
(chauffage central **et** salle de bains / WC intégrés dans le logement) ?
Oui Non Ne sais pas
7. Quel est le montant du loyer ? €
8. Ce montant comprend-il des charges d'entretien des communs ?
Oui Non Ne sais pas
9. Ce montant comprend-il un forfait pour les charges suivantes :
 - Eau ? Oui Non Ne sais pas
 - Gaz, mazout ? Oui Non Ne sais pas
 - Electricité ? Oui Non Ne sais pas
10. Quel montant mensuel payez-vous pour les charges énergétiques
(eau **non** comprise) ? €
11. Le logement est-il suffisamment proche (10 min à pied max) de :
 - Transport en commun Oui Non Ne sais pas
 - Commerces Oui Non Ne sais pas
 - Espace vert Oui Non Ne sais pas
 - Services (école, poste, banque...) Oui Non Ne sais pas
12. S'il s'agit d'un logement déjà loué :
 - La location du logement a-t-elle donné lieu à un bail écrit ?
Oui Non Ne sais pas
 - A quelle date le bail a-t-il été signé ?
 - Si la mise en location est postérieure au mois d'avril 2007 :
 - le prix de la location était-il affiché ?
Oui Non Ne sais pas
 - le bail a-t-il été enregistré ?
Oui Non Ne sais pas

Commentaires, remarques :

.....

.....

.....

.....

Tableau de synthèse des commentaires

Sur la récolte d'informations	Sur les prix observés	Sur l'offre de logements

Aide mémoire pour une synthèse

Cette grille a pour but de vous aider à réaliser une synthèse des idées, questions, remarques et propositions que le groupe a émises au cours de l'animation. Elle peut servir de base pour une communication orale, un rapport, un article, un communiqué de presse, etc.

Au départ, qu'est-ce qui a motivé le groupe à choisir ce sujet ?

Quelles sont les constats exprimés à ce sujet (ce que l'on observe, ce qui pose problème) ?

Quelles sont les pistes proposées (ce qu'il faudrait faire pour que la situation évolue) ?

Aide mémoire pour une synthèse (suite)

Que retenir-vous comme idées-clés ?

Et la suite ? Avez-vous envie de poursuivre sur un point particulier ? Comment ?

Voulez-vous faire un commentaire sur l'animation ?

Annexe 4 - Autocollant "affichage du loyer"

A LOUER

Et le prix ?
A la tête du client ?!

Depuis le 18/05/07, la loi oblige les bailleurs
à afficher le montant du loyer
et des charges communes.

Loi du 25 avril 2007 modifiant la loi du 20 février 1991 qui elle-même modifie et complète les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

ne Initiative des Equipes Populaires - Ed. resp. : M. Di Nanno, rue de Gembloux, 48 - 5002 Namur

A LOUER

Et le prix ?
A la tête du client ?!

Depuis le 18/05/07, la loi oblige les bailleurs
à afficher le montant du loyer
et des charges communes.

Loi du 25 avril 2007 modifiant la loi du 20 février 1991 qui elle-même modifie et complète les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

Annexe 5



... Parce que
le droit au logement
se construit collectivement



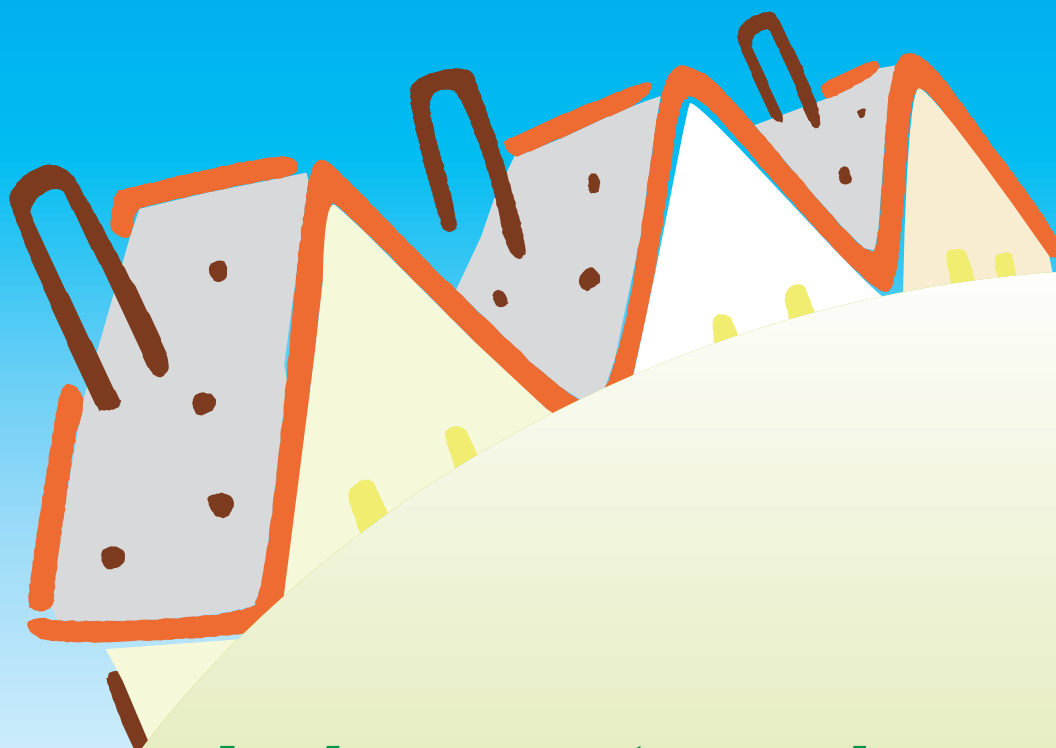
Aujourd'hui, à Bruxelles comme en Wallonie, trouver un logement décent à louer pour un prix accessible devient une gageure pour un nombre de plus en plus important de ménages.

Pour les personnes à très faibles revenus, le poids du loyer dans le budget est tout simplement intenable.

A Bruxelles, plus de la moitié des locataires consacrent 41% de leur budget au loyer. En Wallonie, les ménages qui touchent entre 650 et 900 € paient de 300 à 499 € de loyer, soit jusqu'à 40% de leur budget. Il y a donc à la base un problème de revenu.

Mais les difficultés d'accès s'étendent à d'autres composantes de la population. En cause, la flambée des prix à l'achat. Et l'évolution des prix des loyers est étroitement liée à celle des prix de vente. Dans cette évolution, la qualité et les standards de confort jouent évidemment un rôle. Mais la spéculation aussi. Il y a un manque de logements accessibles, et cette pénurie entraîne une hausse des prix. Cette situation touche certaines provinces plus gravement que d'autres, mais par un effet de domino, quasi toutes sont atteintes. A côté de cela, on dénombre beaucoup trop de logements vides. Cette situation appelle à une intervention publique dans le marché du logement.

**Une campagne d'action des Equipes Populaires
pour l'accès au logement**



Le logement en crise

Malgré les efforts récemment consentis par les pouvoirs publics, le nombre de logements sociaux disponibles reste trop faible tant pour accueillir les candidats locataires qui répondent aux conditions d'accès, que pour influencer les prix du marché. Une grande partie de la population n'a donc pas d'autre choix que de se tourner vers le parc privé. Or, le prix des logements privés est librement fixé.

En Belgique, les pouvoirs publics ont généralement encouragé l'accès à la propriété par des incitants fiscaux. Nous sommes 70% à posséder le logement que nous occupons. Mais ce chiffre est à nuancer selon les régions. Si la Wallonie compte 67,6% de propriétaires, à Bruxelles, près de six personnes sur dix sont locataires, et près de la moitié louent dans le privé. Cette tendance va-t-elle s'inverser dans la capitale ? Pas si sûr.

Nous sommes dans un contexte de crise généralisée et d'emplois précarisés. Beaucoup de ménages, surtout parmi les jeunes, risquent d'avoir plus de difficultés à stabiliser leur situation financière pour pouvoir se permettre d'acquérir un logement. Il faut aussi tenir compte de l'évolution des familles : on compte davantage de célibataires et de personnes divorcées, qui doivent pouvoir se loger en ne comptant que sur un seul salaire, parfois dans l'urgence.

Il faut donc encadrer les loyers du parc locatif privé.

Réglementer ou encadrer, oui mais comment ?

L'idée de réglementer le marché locatif privé n'est pas neuve. Plusieurs formules peuvent être envisagées. Notamment :

Instaurer des périodes de blocage :

Bloquer les prix des loyers : cela signifie que pendant une période, le prix des loyers ne peut pas augmenter ;

Geler les baux : c'est-à-dire, instaurer une période durant laquelle le propriétaire ne peut pas mettre fin au bail ;

Dans le secteur du logement, rien n'est simple. Chaque mesure peut entraîner des effets pervers non désirés. Par exemple, geler les prix des loyers pourrait décourager les investissements dans l'immobilier résidentiel, et surtout provoquer une hausse importante des prix à la fin de la période de gel. De telles mesures sont souvent envisageables à court terme seulement, éventuellement en ciblant des régions.

Taxer les revenus locatifs réels :

Une approche plus intéressante serait certainement de revoir la fiscalité immobilière, en taxant les revenus réels perçus par la mise en location de logements, avec une progressivité, de manière à tenir compte de la diversité de situations des propriétaires. Les Régions peuvent jouer un rôle dans ce domaine puisqu'elles sont compétentes pour calculer le précompte immobilier et les additionnels.

Développer les Agences immobilières sociales (AIS) :

Une troisième piste consiste à 'socialiser' du logement privé. Les AIS sont des agences financées par les fonds publics régionaux pour assurer la gestion de biens mis en location à des prix **conventionnés**. Ces biens appartiennent à des propriétaires qui, en échange, sont assurés de percevoir le loyer et de retrouver leur bien en bon état à la fin de la convention. Les locataires (petits revenus) bénéficient d'un accompagnement et d'un prix moins élevé que ceux du marché. Il existe 21 AIS en Région bruxelloise et 23 en Région wallonne. Ce système est très intéressant mais encore mal connu et sous-utilisé : 2.000 logements à Bruxelles et environ 2.400 en Wallonie.

"Objectiver" les loyers :

Une autre façon d'envisager l'encadrement des loyers serait de déterminer des critères objectifs pour calculer le prix à leur attribuer. Ce système est en vigueur aux Pays-Bas où il permet un véritable contrôle des loyers et concerne 95% des logements !

Objectiver les loyers : de quoi s'agit-il ?

Le principe est le suivant : on établit le prix maximum qui peut être demandé pour un logement, en fonction de sa qualité. Pour cela, une liste de critères est établie, chacun valant un certain nombre de points. Parmi ces critères, on trouve la superficie, les équipements (chauffage, sanitaires...), mais aussi l'environnement dans lequel se situe le logement en question.

Par exemple : un appartement de 80m², deux chambres, chauffage central, salle de bains et wc, cuisine semi-équipée, situé en ville, à proximité d'un nœud de transports :

80 m ² (1 point /m ²)	: 80 points
douche	: 4 points
baignoire	: 6 points
cuisine semi-équipée	: 8 points
chauffage central	: 8 points
centre ville	: 8 points
transports proches	: 8 points
espace vert	: 6 points
Total des points	: 128 points

Supposons que la valeur du point est de 4 €.
Cela donne un montant maximum de 512 €.



La loi hollandaise prévoit que le système n'est activé que si le candidat locataire n'est pas d'accord avec le montant proposé par le bailleur. Dans ce cas, il peut demander l'avis de la Commission locative, qui est composée paritairément de représentants des locataires et des propriétaires.

Comment mettre ce système en place ?

Cela implique de réaliser au préalable deux choses : d'abord un inventaire du parc immobilier locatif existant (types de logements mis en location, prix pratiqués) pour avoir des références et déterminer ainsi des valeurs de points.

Ensuite, il faut tenir compte des réalités de chacun. Propriétaires et locataires doivent pouvoir faire valoir leurs droits respectifs. La concertation s'impose si l'on veut aboutir. Les expériences de l'étranger montrent tout l'intérêt d'instaurer localement des commissions paritaires locatives, qui auraient pour mission de recueillir les plaintes éventuelles concernant l'établissement du montant des loyers, et de garantir le respect des mesures. En Belgique, le gouvernement fédéral avait lancé en 2006 trois projets pilotes, à Bruxelles, Gand et Charleroi. Hélas, aucune suite n'y a été donnée.

Des outils pour comprendre et agir

Outre ce dépliant d'information, les Equipes Populaires mettent à disposition de toute personne ou groupe intéressé des outils d'information et d'animation qui peuvent être utilisés individuellement ou dans le cadre d'un travail collectif :

- Un **dossier pédagogique** de la revue Contrastes sur l'encadrement des loyers (1,50 €).
- Une **étude** qui fait le point sur la situation du logement en Belgique, les politiques mises en œuvre, les pistes pour encadrer les loyers et soutenir les ménages. (Bien cher toit... collection Points de Repères, n° 31, 7 €).
- Un **questionnaire** pour mieux connaître le prix des loyers dans un quartier ou une commune. (Gratuit)
- Une **fiche d'animation** pour tester la faisabilité d'un loyer fixé à partir de critères objectifs. (Gratuit. Sortie fin 2009)



Un mouvement de citoyens
pour
Construire l'égalité

Contact :

Equipes Populaires,
48 rue de Gembloux, 5002 St-Servais
081/73.40.86
equipes.populaires@e-p.be
www.e-p.be

Cette campagne est soutenue par
la Région wallonne, la Région de Bruxelles-
Capitale et le service de l'éducation permanente
de la Communauté française.



Ed. resp. Michele Di Nanno, 48 rue de Gembloux 5002 St-Servais

Que demandons-nous ?

Par la campagne "**Toit + moi = Nous**", les EP veulent mettre en évidence que le droit au logement, inscrit dans la Constitution, ne peut se concrétiser s'il est laissé aux seules mains du marché. Ce droit regarde tout le monde et est à réaliser collectivement.

Pour cela, nous demandons aux pouvoirs publics de :

- **Mettre en oeuvre un observatoire national des loyers, sur la base de l'enregistrement, désormais obligatoire, des baux à loyers. Cet outil permettra d'établir des loyers de référence par type de logement.**
- **Instaurer une grille de critères objectifs des loyers, en commençant par relancer l'initiative de commissions paritaires locales.**
- **Poursuivre le développement et la promotion des Agences immobilières sociales, qui facilitent l'accès au logement des ménages précarisés, à des prix conventionnés.**

Qu'en pensent les partis politiques ?

La législation sur les baux à loyers devrait être régionalisée prochainement.

Dans le cadre des élections régionales de juin 2009, Ecolo, le PS et le CdH ont formulé des propositions qui rejoignent, avec parfois quelques nuances, nos recommandations.

Le MR, pour sa part, reste opposé à toute régulation du parc locatif privé mais est favorable au développement des AIS.

Quelques adresses utiles

■ Le Syndicat des locataires

Square Albert 1^{er}, 2, à 1070 Bruxelles

☎ 02/522.98.69 - syndicatdeslocataires@gmail.com

■ Le Rassemblement bruxellois pour le Droit à l'Habitat

Rue du Grand Serment, 2/1 à 1000 Bruxelles

☎ 02/502.84.63 - www.rbdh.be

■ Solidarités Nouvelles Wallonie

Rue Léopold 36 à 6000 Charleroi

☎ 071 / 30.36.77 - sn.praile@skynet.be

■ L'Administration wallonne - Division du Logement

Rue des Brigades d'Irlande, 1 à 5000 Namur

☎ 081/33.21.11 - www.wallonie.be

■ Le Centre d'information sur le logement-Bruxelles

Gare du Nord, CCN, niveau 1 1/2, n° 80, rue du Progrès, à 1035 Bruxelles

☎ 0800.40.400 (gratuit) - www.bruxelles.irisnet.be