



POUR UN ENCADREMENT DES LOYERS

L'histoire de Julio le locataire
et de Fabienne la propriétaire

**Louer un logement décent à un prix raisonnable
devient de plus en plus difficile.**

Sur le marché privé, les prix sont fixés librement par le propriétaire-bailleur.
Le locataire est mal placé pour contester.

Réguler les loyers privés est indispensable... et c'est possible !

Comment s'y prendre ? Quels seraient les avantages ?
C'est ce que cette brochure vous propose de découvrir,
en commençant par une petite histoire ordinaire...

Une histoire comme il en arrive souvent

Julio travaille à Namur dans la restauration. Arrivé en Belgique depuis peu, il vit seul. Julio est à la recherche d'un petit appartement, à proximité de moyens de transport car il ne possède pas de voiture.

Fabienne est veuve depuis peu. Pour améliorer ses fins de mois, elle s'est résolue à louer le 1^{er} étage de sa maison, aménagé depuis peu en studio.

Ce jour-là, Julio et Fabienne ont rendez-vous pour visiter le studio. Julio sonne, Fabienne lui ouvre.

- **Fabienne** : *Bonjour, bonjour. Entrez. Attention frottez vos pieds. Passons d'abord ici dans mon salon, pour que je vous explique. C'est un studio en parfait état, complètement rénové, pour une personne seule. J'insiste sur ce point : vous êtes bien seul ?*
- **Julio** : *Tout à fait madame. Je suis ici depuis peu de temps Je travaille, je n'ai pas encore eu le temps de me faire vraiment des amis. Je n'ai ni femme ni enfant.*
- **Fabienne** : *Oui. Parce que moi j'habite à l'étage en dessous et je tiens au calme. Et puis ce n'est pas conçu pour plusieurs. Donc pas de femme, ni de copine, et pas non plus question d'amener des copains, n'est-ce pas ?*
- **Julio** : *C'est entendu, madame.*
- **Fabienne** : *Vous m'avez dit que vous travaillez. Vous avez une fiche de paie? Parce que je ne prends qu'un locataire qui a un salaire. Je ne peux pas me permettre des retards de loyer, n'est-ce pas ...*
- **Julio** : *Je travaille dans un restaurant. Voilà ma dernière fiche de paie.*
- **Fabienne** : *Bon alors je vous fais visiter.*

Ils gravissent un escalier et se trouvent dans le studio à louer.

- **Fabienne** : *Voilà. Vous avez ici le séjour avec coin-cuisine et à gauche la chambre avec une salle de douche. Tout est remis à neuf et équipé. Mais, au fait vous n'avez pas besoin de cuisiner puisque vous travaillez dans un restaurant, n'est-ce pas ?*
- **Julio**, qui n'a qu'à se retourner pour tout voir, hoche la tête : *Très bien. Ne vous en faites pas, je ne toucherai à rien. Et combien demandez-vous pour le loyer ?*
- **Fabienne** : *530 €*
- **Julio**, stupéfait : *530 € ! C'est très cher ! C'est quand même un petit studio !*
- **Fabienne** : *Ah c'est le prix, cher monsieur. Allez donc voir dans le quartier. Vous êtes en ville ici, vous avez toutes les facilités, les transports, les magasins... Et puis j'ai tout remis à neuf. Croyez-moi, c'est très raisonnable.*

Le dialogue qui précède est adapté d'une saynète créée par un groupe de personnes qui suivent les cours de français de l'asbl Lire et Ecrire, à Namur. Ces personnes se sont inspirées de situations vécues.



En Belgique, les prix sont librement fixés par les propriétaires bailleurs. Encadrer les loyers privés (ou réguler le marché locatif) signifierait mettre des limites, définies collectivement, à cette liberté de fixer les prix, dont ne bénéficie qu'une des deux parties concernées.

Pour cela, quelques étapes sont nécessaires. Parcourons-les ensemble avec les personnages de l'histoire, et découvrons quel serait l'impact de chaque étape, pour Julio notre locataire et pour Fabienne notre bailleuse.

Et si Julio pouvait mieux connaître les prix du marché locatif ?

Julio trouve le studio trop cher. Mais au fait, un loyer de 530 €, est-ce trop cher pour un studio de 35m² ?

Julio peut-il le vérifier ?

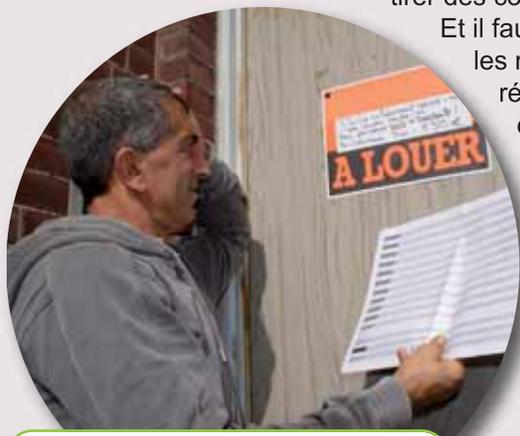
Actuellement, non. En Belgique, le marché locatif est mal connu. Seule la Région de Bruxelles dispose d'un petit observatoire des loyers. On connaît mal les différents mécanismes qui interviennent pour établir le montant des loyers.

Mais des améliorations sont en cours puisqu'il est devenu obligatoire d'enregistrer le bail écrit d'une location, ainsi que l'état des lieux. Ces deux documents donnent des indications précieuses sur le prix pratiqué, la qualité du logement, etc.

Mais il ne suffit pas d'enregistrer les données : il faut encore les analyser, les comparer,

tirer des conclusions.

Et il faut aussi publier les résultats régulièrement et les mettre à disposition du public.



Locataires ou propriétaires, tout le monde gagnerait à mieux connaître les prix pratiqués sur le marché du logement.

Les Equipes Populaires demandent que les données enregistrées soient traitées et disponibles, et qu'un Observatoire des loyers soit créé dans chaque Région du pays.

① L'enregistrement des baux ?

Un bail est une convention entre le locataire et le propriétaire du logement. Il est écrit ou oral. Depuis 2007, la loi oblige le bailleur à enregistrer le bail écrit. Cela signifie qu'il doit en transmettre une copie à l'administration des Finances. Il doit également donner copie de l'état des lieux qui précise dans quel état se trouve le logement lors de la location.

Ces données sont encodées. Cela veut donc dire que l'on va commencer à pouvoir se faire une idée des prix pratiqués, pour tel et tel type de logement, année après année.

Et si Julio pouvait négocier sur pied d'égalité ?

Etre bien informé, c'est très utile. Mais ce n'est pas suffisant. Même si le prix du studio que Julio convoite est trop élevé, rien n'oblige Fabienne à baisser son prix : elle sait que la demande est plus élevée que l'offre et que cela évolue peu. Et elle peut fixer librement le montant du loyer. Mais supposons que la façon de fixer les prix soit limitée légalement par des prix maximum (des plafonds). Comment ? En déterminant des « fourchettes » c'est-à-dire des écarts de prix raisonnables par catégorie de logements, en utilisant des critères objectifs : la surface habitable, les équipements, la performance en économie d'énergie, un jardin ou pas, la proximité de services publics et de commerces, etc. Selon que le logement dispose ou pas de ces avantages, il reçoit plus ou moins de points. Ces points ont une valeur financière (par ex. 4 € par point), ce qui permet de calculer une fourchette de prix.

Par exemple, le studio de 35m² de Fabienne, tenant compte des équipements dont il dispose, de son excellent état, de sa situation au centre ville, mais aussi de son petit espace, etc. vaudrait entre 350 et 400 €. Ce n'est pas rien, mais c'est moins que le prix demandé.



① Objectiver les loyers ?

Objectiver les loyers veut dire se servir d'éléments rationnels pour établir ces loyers.

Ce système de points ne vient pas de nulle part ! Il existe déjà dans d'autres pays, en particulier chez nos voisins, aux Pays-Bas. Il est également utilisé chez nous dans le logement social, pour déterminer la base de loyer d'un logement.

Encadrer les loyers limiterait l'explosion des prix et faciliterait l'accès à un logement décent, qui est un droit constitutionnel !

Les Equipes Populaires demandent que le prix des loyers soit encadré en définissant des critères objectifs qui permettent d'établir des loyers de référence par type de logement.

Et si Fabienne avait un intérêt à fixer un loyer raisonnable ?

Avec un encadrement des loyers, Julio pourrait donc légitimement contester le prix exigé par Fabienne en lui montrant quels sont les loyers de référence pour un studio de qualité semblable.

Mais Fabienne ne sera peut-être pas d'accord. Elle-même n'est pas riche et ne se serait pas lancée dans la location si elle n'avait pas besoin de ce complément de revenu.

Supposons alors que les impôts tiennent compte de sa situation réelle.

Actuellement, le loyer que perçoit un propriétaire bailleur n'entre pas en compte dans le calcul de ses impôts. Voilà une situation assez profitable pour le bailleur, somme toute. Mais ce système est injuste car cela veut dire que





① Le précompte immobilier ?

Le précompte immobilier (PI) est la taxe payée sur un bien immobilier. Il est calculé sur base de la valeur cadastrale de son bien. Mais cette valeur n'a pas été actualisée depuis 1975 ! Sauf si le logement a fait l'objet de travaux de rénovation.

Le précompte immobilier est donc généralement calculé sur une valeur faible, même si un système d'indexation est prévu depuis les années '90.

Il faut préciser que, depuis quelques années, les Régions ont le pouvoir de modifier la base du précompte. Cela ne dépend pas d'une volonté du gouvernement fédéral.

les revenus d'une propriété mise en location ne sont pas beaucoup imposés, contrairement aux revenus du travail. Et les bailleurs ne sont pas encouragés à fixer des loyers raisonnables, puisque ceux-ci ne sont pas imposés.

Supposons donc que l'on change le mode de taxation pour le précompte immobilier : au lieu de prendre comme base de calcul une valeur cadastrale "périmée", on se base sur le loyer réellement perçu pour le logement loué. On pourrait alors diminuer la taxation pour les bailleurs qui respecteraient les loyers de référence qu'on aurait établis. Au contraire, ceux qui dépassent les fourchettes de prix déterminées seraient taxés davantage.

Le contrôle des loyers permettrait d'appliquer une plus juste taxation des revenus immobiliers. Et une plus juste taxation devrait favoriser les propriétaires qui respectent des limites de prix. Ainsi tout le monde s'y retrouverait.

Les Equipes Populaires plaident pour la taxation des loyers réellement perçus.



Et si Fabienne pouvait faire valoir ses frais de rénovation ?

Avant de louer le bien, Fabienne a entrepris de gros travaux d'aménagement. Et c'est d'ailleurs pour récupérer le plus rapidement possible le montant de ces investissements qu'elle a fixé le montant du loyer assez haut. Mais pour Julio ce montant est intenable. Ces travaux étaient nécessaires pour mettre le logement en conformité avec les normes de salubrité. Mais en même temps, cela a amélioré la qualité énergétique du logement. Grâce au remplacement des châssis et à l'isolation des combles, Fabienne a obtenu un certificat de performance énergétique plutôt satisfaisant.

Actuellement, Fabienne ne verra pas de différence sur le plan du précompte immobilier. En effet, qu'il ait effectué des travaux ou pas, tout bailleur reçoit d'office une réduction de ce précompte, pour un montant équivalent à 40% de la valeur cadastrale. Pourquoi ? On se le demande : cela n'encourage pas la rénovation. En revanche, cela favorise... le travail au noir !

Mais supposons que l'on remplace cette déduction forfaitaire par des déductions suffisantes sur base de frais réellement engagés ? Une telle mesure serait d'autant plus logique en cette époque de crise énergétique et climatique, que les parcs locatifs wallon et bruxellois sont vétustes. Ils ont bien besoin que la rénovation et l'isolation y soient fermement soutenues.



① La Performance énergétique des bâtiments ?

La Performance énergétique des bâtiments (PEB) est une mesure récente. Tous les bâtiments mis en vente ou en location doivent désormais présenter un certificat qui indique au futur acheteur ou locataire à quelle consommation (en KWh) d'énergie il doit s'attendre. Mieux le bâtiment est isolé et équipé, moins son occupant devra payer d'énergie.

Dans un marché totalement libre, les exigences énergétiques risquent de pousser les loyers des logements performants à la hausse et les loyers des “passoires énergétiques” à la baisse. Nous pensons qu'il est important de diminuer la somme loyer + facture énergétique. C'est pourquoi un encadrement des loyers est indispensable.

Les Equipes Populaires demandent que l'on supprime le système de déduction forfaitaire, et que l'on calcule une déduction de précompte immobilier sur base des factures payées pour des travaux réellement effectués.

Et si Julio et Fabienne avaient un lieu adéquat pour discuter ?

Ce studio, Julio voudrait bien l'obtenir, mais un peu moins cher. Et Fabienne serait tranquillisée de le louer à ce monsieur plutôt sympathique et bénéficiant d'un emploi. Mais elle tient à son prix. A deux, cela risque de ne pas marcher.

Mais supposons qu'il existe un lieu d'arbitrage auquel Julio et Fabienne pourraient s'adresser, un lieu qui serait géré par des représentants de locataires et de bailleurs. Ces acteurs, bien informés des pratiques locales du marché et des exigences légales, pourraient ainsi organiser une médiation et proposer un compromis satisfaisant. Des expériences ont déjà été tentées dans trois grandes villes, sous le nom de 'Commissions paritaires locatives'. Elles ont donné d'intéressants résultats.



Ce n'est pas une mince affaire de louer un logement. Tout le monde gagnerait à ce qu'en cas de difficultés, de désaccord, une médiation éclairée puisse intervenir, sur une base légale claire.

① Des Commissions paritaires locatives ?

Ces assemblées réunissent à nombre égal des représentants des bailleurs et des locataires et des pouvoirs publics. Elles peuvent être implantées localement ou par sous-régions.

On peut leur attribuer plusieurs missions : déterminer les loyers de référence, recevoir les plaintes des locataires qui s'estiment lésés, entreprendre une médiation, etc. L'objectif est de privilégier la concertation entre les parties, chose que nous pratiquons depuis longtemps en Belgique, notamment en matière d'emploi.

Les Equipes Populaires demandent que soit relancée l'expérience des Commissions paritaires locatives.

Et si Julio ne gagnait pas assez ?



Julio a un emploi dans la restauration. Mais hélas, son salaire est plutôt maigre et les loyers sont souvent trop chers. C'est un fait. Mais il faut bien constater aussi que les revenus de remplacement (allocations de chômage, pension, revenu d'intégration...) sont souvent trop faibles. Et que beaucoup de salaires le sont aussi !

Dans chaque Région, en Belgique, en dessous d'un seuil de revenus, une personne est en droit de bénéficier d'un logement social. Mais il n'y a pas assez de logements sociaux pour que tous les ayants droit puissent y accéder. Certains ont eu l'idée de proposer une allocation-loyer. Un risque bien connu : que cet octroi soit suivi par une hausse des loyers (*"puisque mon locataire peut payer, je monte le prix"*). Mais si l'on prend la décision d'exercer un contrôle sur les prix des loyers, ce risque sera très fortement réduit !

Un encadrement des loyers permettrait d'introduire l'allocation-loyer, ce qui soulagerait les petits et moyens revenus qui ne peuvent accéder au logement social.

Les Equipes Populaires plaident pour la mise en œuvre d'une allocation-loyer dans un marché locatif encadré. Cette mesure viendrait compenser le manque de logements sociaux, tant qu'il n'y en a pas suffisamment.

① L'allocation-loyer ?

L'allocation loyer est une somme d'argent octroyée par des pouvoirs publics pour couvrir la différence entre le loyer demandé pour un logement et ce que son locataire est supposé pouvoir payer, étant donné son revenu. L'autorité publique peut décider par exemple, que la personne ne doit pas engager plus d'un tiers de son revenu. Cette allocation est accordée selon des conditions précises. Par ex., la Région de Bruxelles accorde une allocation-loyer de 200 € maximum, mais seulement pour les locataires à faibles revenus qui louent des logements appartenant aux communes.

Avec nous, demandez un encadrement des loyers !

Comment ?

- **En un clin d'œil** : Remplissez le sondage :
« *Un logement de qualité, ce serait...* », en version papier
ou sur www.equipespopulaires.be (Campagne Logement)

- **En deux heures** : Lisez le dossier de la revue Contrastes, consacré à l'encadrement des loyers (mai-juin 2009, disponible gratuitement sur demande) et la brochure « *L'histoire de Julio et Fabienne* » que vous tenez entre les mains.

- **En une journée** : Participez au colloque qui aura lieu le jeudi 9 décembre à Bruxelles (Plus d'infos sur www.equipespopulaires.be). Son objectif est d'évaluer la pertinence et la faisabilité d'un encadrement des loyers et de mettre autour de la table le monde politique et associatif pour faire avancer cette revendication.

- **Et mieux encore...** Participez aux groupes ou actions des Equipes Populaires qui défendent l'accès au logement.
Contactez-nous à l'adresse ci-dessous.



Avec le soutien de la Communauté française,
de la Région de Bruxelles capitale et de la Wallonie



COMMUNAUTÉ
FRANÇAISE
DE BELGIQUE



Wallonie

Equipes Populaires
Rue de Gembloux, 48
5002 Saint-Servais
Tel. : 081/73.40.86

secretariat@equipespopulaires.be
www.equipespopulaires.be