

Namur, le 11/12/2015

A la demande de la Commission des pouvoirs locaux, du logement et de l'énergie du Parlement wallon, le Rassemblement Wallon pour le Droit à l'Habitat présente ci-dessous sa réaction à la proposition de résolution visant à instaurer un dispositif de loyer de référence, déposée par Messieurs Stoffels, Dermagne, Collignon, Dupont et Onkelinx (Doc. 248 (2014-2015) N° 1).

Préambule :

Le RWDH rassemble actuellement 27 associations membres et actives, qui par la diversité de leurs actions en matière de logement, offrent un regard croisé sur les réalités du logement et de ses habitants en Wallonie. En s'associant, ses membres se veulent une force d'interpellation politique. La présente note a l'approbation de ses membres. Le RWDH remercie la Commission de l'avoir sollicité sur cet avis qui, certainement pour la mise en place d'une grille de référence de loyer, est une première réponse à une attente du secteur associatif.

Notre analyse :

La demande de la résolution porte sur 4 niveaux différents pour le secteur du logement locatif privé.

1. l'analyse des initiatives existantes déjà en Belgique et à l'étranger en matière de dispositif visant à instaurer une grille de référence des loyers.

Le RWDH ne peut bien entendu qu'appuyer cette demande. Comme le préambule de la proposition le rappelle, la Région wallonne nouvellement compétente, non plus que la Belgique, ne disposent d'un tel mécanisme à l'inverse de nos voisins. De plus, le poids du loyer pour les revenus plus faibles reste un enjeu majeur. A défaut de pouvoir être réduit en proportion de celui-ci (comme c'est le cas dans le logement social) il faut au minimum garantir une qualité de logement et donc aussi une garantie sur sa performance énergétique au regard d'un loyer « raisonnable ». Cependant, l'enjeu de développer une offre suffisante de logements décents et accessibles financièrement actuellement et dans les décennies à venir est un vrai défi à relever. Les pouvoirs publics doivent arriver à concilier l'impulsion à l'investissement du secteur privé en appui des investissements indispensables dans le secteur du logement public. Des balises au travers d'une grille de référence de loyers doivent permettre de garantir la production de logements de qualité. Et en même temps susciter les investissements dans la rénovation du bâti plus ancien, qui accueille actuellement un public à faible revenu, alors que ces logements sont proportionnellement chers eu égard à leur piètre qualité. Dans cet optique, la mise en œuvre d'un système de grille de loyer de référence doit encourager des travaux d'amélioration en valorisant l'investissement consenti par le bailleur ; tout en garantissant un équilibre dans la somme « loyer plus facture d'énergie » pour le locataire. Le RWDH rappelle d'ailleurs que dans

le contexte des expériences pilotes des Commissions paritaires locatives de Charleroi, Gand et Bruxelles l'approche d'une grille de loyer avait été travaillée.¹

2. Concrétiser le projet de la mise en œuvre d'une grille indicative des loyers en s'inspirant notamment du modèle allemand « Mietspiegel » tout en l'adaptant au contexte légal existant en Région wallonne.

Bien que la RW compte une majorité de propriétaires, il faut constater que cette tendance connaît une baisse qui s'avère de long terme et que les centres urbains commencent à connaître une réalité inverse à savoir rassemblent de plus en plus de locataires. Soutenir le secteur locatif privé est donc essentiel. Dans les situations de pénuries de logements accessibles, les locataires sont d'autant plus fragilisés dans leur relation contractuelle. Contribuer à rééquilibrer la relation locataire/propriétaire est donc tout aussi essentielle.

En adoptant des mesures telles que miroirs des loyers, soutien à la rénovation, ou comme la Suisse en inscrivant dans sa constitution que le logement est un bien vitale qui ne peut être laissé à la seule loi du marché, nos voisins ont bien compris ces nécessités. Comme le souligne l'auteur de l'article du Métropolitiques « (...) concernant l'effet des différents dispositifs, on observera que les deux pays européens qui comptent le plus fort pourcentage de locataires, la Suisse et l'Allemagne, sont aussi ceux où le locataire est le plus protégé et le bailleur le plus contraint, ce qui va à l'encontre du discours habituel des lobbies de propriétaires privés. Si, en Allemagne, le juge intervient en dernier ressort, le miroir des loyers joue un rôle préventif, car il évite d'aller devant le juge, sachant que celui-ci fera référence à celui-là². » Le Rassemblement est favorable à un dispositif qui articule l'évaluation de la qualité du logement et le montant du loyer payé par le locataire. La procédure telle que le propose le Mietspiegel conserve une souplesse dans la négociation qui devrait faciliter sa mise en place en conciliant les points de vue. Nous plaignons pour que, dans ce cadre de concertation, les manquements éventuels du logement (absence ou manque d'isolation, pas de compteur individuel, pas de chauffage ou chauffage électrique...) fassent l'objet d'une dépréciation du loyer dans l'attente des travaux indispensables. Les Commissions paritaires locatives pourront trouver là une mission complémentaire à celles qui ont été remplies lors des expériences pilotes.

Par ailleurs, notre marché locatif dépendant de l'offre et de la demande souffre pourtant d'un manque cruel d'informations tant dans le chef des bailleurs que des locataires. Le CEDH sera amené à relever des informations pour alimenter le travail d'élaboration de la grille des loyers comblant ainsi ce manque de transparence pour l'ensemble de la Wallonie dans ses réalités tant rurales qu'urbaines. Ces données doivent permettre une vision basée sur le long terme, nous éclairant sur l'évolution du marché, la proportion des hausses de loyer (lesquelles et à quelle périodicité) et par retour, informer les candidats investisseurs sur le rendement des biens immobiliers. Il s'agit aussi d'un outil indispensable pour pouvoir redéfinir la politique du logement et des investissements publics comme de la fiscalité immobilière, et ce dans le sens d'une plus grande justice entre tous les habitants. A ce titre, le RWDH et ses membres ont régulièrement fait la distinction entre les petits propriétaires qui tirent de leur rôle de bailleur un complément de revenu et les gros bailleurs qui en tirent l'essentiel de leurs revenus, qui ont une société ou un cadre de professionnels pour gérer leurs biens. Dans les deux cas, ces revenus ne sont guère taxés. Mais dans la perspective d'une indispensable réforme fiscale de l'immobilier, il importe de distinguer ces deux catégories de bailleurs.

¹ VOIR REFERENCE DANS LE LIVRE DE N BERNARD

² <http://www.metropolitiques.eu/Le-modele-allemand-de-regulation.html>

3. Création des commissions paritaires locales comprenant des représentants des bailleurs et des représentants des locataires, éventuellement assistés par l'autorité locale. Mission d'élaboration de la grille indicative des loyers et des missions de médiation extra-judiciaire en cas de litiges qui opposent bailleur et locataire particulier.

Les acteurs du logement du secteur associatif recommandent depuis des années la mise en place de commissions paritaires. Des expériences pilotes concluantes ont été menées et ont pris fin faute de soutien politique et de financement fin 2007. Dans la DPR, les commissions paritaires locatives sont heureusement prévues. Le RWDH estime que l'articulation entre des grilles de loyers de référence (évolutives dans le temps) et ces espaces de concertation, doit amener progressivement l'entièreté du parc locatif à un niveau de qualité standard correct et à un rapport qualité prix équilibré. Dans cette perspective, les CPL se verraient confier l'arbitrage sur cet équilibre, à la demande de l'une ou l'autre partie.

Le Rassemblement dans ce processus insiste pour que les moyens suffisants soient garantis pour la mise en place rapide des CPL et une pérennité des missions.

4. Procéder dans les meilleurs délais à un ou plusieurs projets pilotes afin de « tester » ce modèle.

Le RWDH se réjouit que des parlementaires et la Commission des pouvoirs locaux, du logement et de l'énergie se soient saisis de l'intention du Ministre pour avancer sur ce projet. Toutefois, n'est-il pas préférable de lancer le projet lui-même avec une procédure d'évaluation qui garantisse après adaptation, le maintien et la construction de l'outil plutôt que de lancer à nouveau une expérience pilote avec le risque de non reconduction de celle-ci ?

En conclusion :

Le dispositif qui articule des loyers de référence et les CPL, doit servir une politique qui vise à :

- Soutenir une offre de logements présentant le confort nécessaire, et financièrement abordables, afin que tous les Wallons soient logés décentement ;
- Soutenir la rénovation du bâti existant, entre autre sur le plan énergétique ;
- Maîtriser au moins la hausse des loyers et lutter contre les loyers abusifs qui se rencontrent surtout dans les petits logements de médiocre qualité s'adressant à un public précaire (pour rappel : pour les revenus annuels moyens des locataires du secteur privé=14891€, le loyer représente en moyenne 42,8% du budget)
- Permettre un cadre pour octroyer une allocation loyer aux ménages qui ont droit à un logement social et qui n'y ont pas accès.

En se donnant les moyens d'une politique réellement ambitieuse pour soutenir les locataires le Gouvernement Wallon se donnera aussi l'opportunité de démontrer à sa population qu'il est conscient de ce que le logement représente pour eux, à l'heure où les parcours de vie se précarisent (emplois atypiques, partiels, évolution des structures familiales, retombées de la crise économique, aggravation des inégalités sociales....) plus que jamais, le logement est le premier socle de l'existence sur lequel on mise pour s'assurer un minimum de stabilité.

La liberté individuelle et le droit de propriété privé dont jouissent les bailleurs doivent pouvoir admettre les limites qu'impose l'intérêt général. Ces dernières années la jurisprudence l'a d'ailleurs affirmé de plus en plus clairement. L'action publique doit emprunter le pas.