



## **Ville de Bruxelles : la politique communale quant à la diminution des loyers**

Au Conseil Communal de ce lundi 27 mars 2017, **Mohamed Ouriaghli (PS)**, Echevin en charge du logement à la Ville de Bruxelles a répondu à une interpellation citoyenne concernant la politique communale quant à la diminution des loyers. Tout en soulignant que l'encadrement des loyers est une compétence régionale, il a rappelé que la Ville mène une politique volontariste de construction de logements sociaux, avec une attention particulière sur le montant des loyers.

Bruxelles, le 27 mars 2017

**Mohamed Ouriaghli (PS)**, Echevin en charge du logement à la Ville de Bruxelles, a, tout d'abord, tenu à préciser que la Ville Bruxelles mène une politique volontariste de construction de logements sociaux. La Ville, via sa Régie et son partenaire le CPAS, a développé massivement des logements publics à caractère sociaux et moyens. Ensuite il a souligné la volonté de la Ville de proposer des logements de qualité à des loyers accessibles à tous les Bruxellois afin de répondre à l'évolution sociale et démographique.

### 18% de logements sociaux à la Ville de Bruxelles

La Ville de Bruxelles est l'un des meilleurs élèves en termes de logements sociaux sur son territoire puisqu'elle dispose de presque 18% de logements de type sociaux, contre, par exemple, 6% à Schaerbeek ou 5% à Ixelles.

Sur une période de 2 législatures, la Régie foncière aura développé, essentiellement sur fonds propres, quelques 1600 nouveaux logements et est gestionnaire d'environ 3500 logements.

La CPAS, pour sa part, gère 2100 entités locatives. Ces logements sont loués à des prix non spéculatifs établis sur base des investissements consentis. Néanmoins, environ 30% de son parc résidentiel est constitué de logements disposant d'un loyer encadré.

Ensemble, les deux opérateurs détiennent environ 6,5% du parc locatif global public et privé, et non 15% des logements de la commune, comme avancé.

### Des loyers compétitifs.

Alors que le loyer dans le secteur privé évolue en fonction des opportunités du marché, celui des biens de la Ville n'évolue qu'en fonction de l'indice santé ou en fonction de réinvestissements majeurs.

Les loyers sont fixés et limités en fonction du coût et la charge réelle de l'investissement.

Globalement, les prix et valeurs appliqués par la Régie restent, à qualité égale, en deçà des prix appliqués sur le marché privé (voir tableau en pièce jointe):

- Le loyer moyen des logements à Bruxelles-Ville en 2015 était de 677 euro par mois - selon l'Observatoire Régional de l'habitat pour 2015 - et de 607 euro à la Régie pour la même période.
- La même enquête mentionne un loyer moyen à Bruxelles-Ville pour un appartement à 1 chambre de 607 euro par mois et pour un appartement à 2 chambres de 696 euro par mois.
- La moyenne des loyers pour l'ensemble du Patrimoine de la Régie en 2015 s'élevait à 523 euro par mois pour un appartement à 1 chambre et à 667 euro par mois pour un confortable appartement à 2 chambres.
- La moyenne des loyers pour les logements dans le cadre des contrats de quartier à la Régie en 2015 s'élevait à 445 euro par mois pour un appartement à 1 chambre et à 526 euro par mois pour un appartement à 2 chambres.
- La moyenne des loyers pour les logements subsidés de la Régie en 2015 s'élevait à 429 euro par mois pour un appartement à 1 chambre et à 558 euro par mois pour un appartement à 2 chambres.

Pour le CPAS, les moyennes de loyers pour l'année 2017 sont de 463€ pour un logement de 1 chambre, 662€ pour un 2 chambres, et 767€ pour un 3 chambres.

**Mohamed Ouriaghli (PS)**, en tant qu'Echevin du logement précise : « Avec la Régie foncière, je continue de travailler pour que plus en plus de logements de qualité à loyers raisonnables soient accessibles à tous les Bruxellois. Les loyers appliqués par la Régie restent, à qualité égale, en deçà des prix pratiqués sur le marché privé. » **Mohamed Ouriaghli (PS)** ajoute également que « l'encadrement des loyers est à l'étude au niveau régional. Le texte de l'ordonnance va dans le bon sens car il prévoit l'instauration d'une grille de loyers indicative et une allocation loyer. »

Pascale Pereira : «

Cabinet de l'Echevin Ouriaghli Cedric Limani 02/2794135 – 0470/514600 <a href="mailto:cedric.limani@brucity.be">cedric.limani@brucity.be</a>
---

La Régie foncière a pour mission de mettre sur le marché des biens plutôt en faveur de la classe moyenne, les données démontrent une diversité de revenus, donc de mixité sociale, et ce, avec un loyer qui pèse en moyenne pour un tiers des revenus.

Les logements du CPAS sont eux destinés principalement aux personnes les plus modestes et aux ménages aux revenus moyens.

La volonté étant d'attirer et de garder aussi des locataires issus de la classe moyenne, avec une offre de logements sur Bruxelles plus susceptible de générer des revenus et recettes pour les missions légales toujours plus nombreuses et mal subsidiées comme le réinvestissement dans la construction ou la rénovation de nouveaux logements.

## ENCADREMENT DES LOYERS

Enfin, dès que la grille de loyers régionale sera adoptée, la Régie foncière lancera un marché de services en vue d'affiner cette grille d'après la typologie locale.

En fonction des résultats, des ajustements pourront être envisagés, sous réserve de la préservation de l'équilibre opérationnel actuel et futur.

Concernant le projet d'ordonnance sur la régionalisation du bail, au Parlement, je me suis engagé avec le groupe PS, comme la plupart des partis de la majorité, à étudier la possibilité d'introduire dans le Code des précisions telles que la notion de loyer raisonnable et la possibilité de pouvoir tenir compte du niveau de confort dans la grille indicative des loyers.

Le texte de l'ordonnance a été transmis que très récemment et est à l'analyse, pour l'amender, donc l'améliorer, comme cela fut le cas par le passé sur bien d'autres textes