

1060 Bruxelles, 4 sept 2003

AUX SOCIETES IMMOBILIERES
DE SERVICE PUBLIC DE LA REGION
DE BRUXELLES-CAPITALE

A/CIR/GDM/307

Votre contact : SERVICE TUTELLE

D. ROBBEN

C. VAN GOETHEM

N. RAMANI

Mesdames et Messieurs les Administrateurs,

Objet : Encadrement de la révision des loyers au 1^{er} janvier de chaque année. Mesures d'application, respectivement, à partir du 1^{er} janvier 2003 et du 1^{er} janvier 2004.

En vue de l'encadrement de la révision des loyers de base au 1er janvier de chaque année, ainsi que de l'encadrement et de la limitation des loyers qui en découlent et à l'initiative de Monsieur Alain HUTCHINSON, Secrétaire d'Etat au Logement, la problématique a été longuement débattue en comité restreint de concertation réunissant des représentants du Cabinet du Secrétaire d'Etat, de la Société du Logement de la Région bruxelloise et des sociétés immobilières de service public.

Le but de la présente circulaire est de vous informer des différentes mesures qui ont été arrêtées en application du principe retenu de l'encadrement de la révision des loyers de base et de l'encadrement et de la limitation des loyers.

Les mesures prévues par cette circulaire sont d'office d'application dans tout le secteur.

Une intervention régionale est prévue dans le coût des adaptations requises au niveau des logiciels de traitement des loyers afin d'être en mesure de se conformer au dispositif décrit ci-dessous :

- a) pour les sociétés immobilières de service public sous contrat de gestion moyennant la signature d'un avenant à ce contrat de gestion, reprenant les termes de cet accord ;

- b) pour les sociétés immobilières de service public sous règlement moyennant la signature d'une convention spécifique, reprenant les termes de l'accord.

Cette intervention régionale fera l'objet d'une concertation sectorielle.

Cet avenant ou cette convention vous seront présentés après leur approbation par le Conseil d'Administration de la Société du Logement de la Région bruxelloise.

1. INTRODUCTION

Les prix de revient des logements doivent être actualisés au 1^{er} janvier de chaque année sur base de l'index du mois d'août de l'année précédente.

Chaque année, à la même date, sont aussi revus les loyers de base des logements.

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 fixe les limites dans lesquelles les loyers de base doivent être compris.

L'article 16, § 2, de l'arrêté précité impose que le loyer de base établi par la société immobilière de service public soit approuvé préalablement à son application par la Société du Logement de la Région bruxelloise. A cet effet, il est convenu de recourir au dispositif de tutelle allégée visé à l'article 10 du contrat de gestion dont les modalités pratiques sont adaptées comme suit afin de permettre aux sociétés immobilières de service public d'appliquer les loyers révisés au 1^{er} janvier de l'année :

1. envoi par la société immobilière de service public du dossier visé au paragraphe suivant avant la date limite du 1^{er} novembre de l'année précédant l'entrée en vigueur du loyer révisé ;
2. envoi à la société immobilière de service public d'un accusé de réception dans les huit jours ouvrables ;
3. décision de la Société du Logement de la Région bruxelloise dans les vingt jours calendrier à compter de la réception du dossier. Ce délai peut être porté à quarante jours en cas de demande de renseignements complémentaires accompagnant l'accusé de réception visé au point 1. ci-avant, notamment dans le cas où la société immobilière des service public envisage des augmentations de loyers de base relevant des mesures visées au point 2, A,c), ci-dessous.

Il s'ensuit que, à défaut de réaction de la Société du Logement de la Région bruxelloise à expiration du délai visé au point 3. ci-avant, le dossier introduit par la société immobilière de service public est réputé approuvé.

Pour la première année, à savoir l'introduction en 2003 de la révision du loyer au 1^{er} janvier 2004, il sera dérogé au système mentionné ci-dessus, eu égard à la nécessité de développer et de tester un outil informatique de contrôle permettant à la Société du Logement de la Région bruxelloise de respecter les délais négociés et prévus ci-avant. Cette dérogation aura lieu de la manière suivante.

Pour l'année 2003, à partir de la date de réception par la Société du Logement de la Région bruxelloise de l'outil informatique, la date à partir de laquelle les délais de huit et de vingt jours prévus ci-dessus seront d'application est en tout cas fixée au 27 octobre 2003.

L'approbation de la Société du Logement de la Région bruxelloise sera fonction du respect des mesures mentionnées ci-après visant l'encadrement de la révision des loyers de base.

Les données qui doivent permettre à la Société du Logement de la Région bruxelloise d'effectuer le contrôle prévu, devront être introduites à l'aide du format qui sera fourni par la Société du Logement de la Région bruxelloise et dont la description figure en annexe de la présente.

Le format informatisé sera envoyé par e-mail aux sociétés immobilières de service public en même temps que l'indice applicable, soit les premiers jours du mois de septembre 2003. Il est obligatoire d'utiliser ce format en vue de sa lecture informatique, sous peine de rejet de la proposition introduite. Cet élément du dossier devra être communiqué par voie d'e-mail à la Société du Logement de la Région bruxelloise.

L'examen des dossiers introduits s'effectuera selon la procédure décrite ci-avant. Le non-respect du format ou le caractère incomplet des données fournies, notifiés par la Société du Logement de la Région bruxelloise dans l'accusé de réception du dossier, entraînera le refus de la révision proposée si la société immobilière de service public ne procède pas aux rectifications requises dans un délai de quinze jours de calendrier suivant la demande motivée de la Société du Logement de la Région bruxelloise.

L'introduction tardive ou le rejet motivé du dossier relatif à la révision peuvent avoir pour conséquence soit le report de la date d'entrée en vigueur du loyer révisé, soit l'obligation pour la société immobilière de service public de rectifier le loyer révisé afin de respecter les mesures d'encadrement énoncées ci-après, réajustement qui portera également sur toute la période de location écoulée depuis la mise en application dudit loyer.

2. MESURES D'ENCADREMENT ARRETEES

A. MESURES RELATIVES A L'ENCADREMENT DES REVISIONS DE LOYERS DE BASE.

L'approbation par la Société du Logement de la Région bruxelloise dépendra du respect par les sociétés immobilières de service public des mesures mentionnées ci-dessous. Ces mesures doivent être appliquées à partir de la révision des loyers de base du 1^{er} janvier 2004.

Vous trouverez ci-dessous un aperçu des différentes situations dans lesquelles une augmentation spécifique des loyers de base est prévue.

- a) Augmentation du loyer de base limitée à l'augmentation légalement prévue en fonction de l'index.

L'augmentation en fonction de l'index est communiquée annuellement aux sociétés immobilières de service public par la Société du Logement de la Région bruxelloise.

La limitation à cette seule augmentation est appliquée dans les cas suivants :

- i Lorsque le logement ne dispose pas d'une salle de bain (ou douche). La salle de bain est définie comme une pièce distincte de l'habitation pourvue soit d'une baignoire soit d'une douche et alimentée en eau chaude.
- ii Lorsque, pour des raisons liées à son état constructif, le logement ne répond pas aux exigences minimales fixées dans l'arrêté royal du 8 juillet 1997 fixant les conditions minimales auxquelles un bien immobilier loué à titre de résidence principale doit répondre pour remplir les exigences élémentaires en matière de sécurité, salubrité et habitabilité.

Cette mesure est d'application :

- si la société immobilière de service public a connaissance de l'état du logement ;
- si l'insalubrité du logement, exclusivement liée à son état constructif, est constatée par une décision judiciaire ou à la suite d'un recours administratif.

- b) Augmentation du loyer de base en sus de l'indexation prévue par la loi, laquelle augmentation ne peut excéder 2,5 % (pour les logements non compris sous a).

Cette augmentation ne doit pas être justifiée.

Cette augmentation est autorisée dans le cadre d'une mutualisation des dépenses de la société immobilière de service public et pour des travaux qui n'ont pas d'incidence sur la valeur du bien.

- c) Augmentations à justifier. Augmentations envisageables pour les logements qui ont une salle de bain et qui respectent les prescrits de l'arrêté royal du 8 juillet 1997.

Toutes ces augmentations sont à justifier.

Il s'agit des situations suivantes :

- i Lorsque les augmentations sont justifiées par la réalisation de travaux d'investissement.
- ii Lorsque le loyer de base du logement concerné se situe en dessous d'une moyenne régionale fixée par la Société du Logement de la Région bruxelloise, majorée de 8 %. Dans ce cas, la société immobilière de service public peut demander une augmentation du loyer de base qui se situe en dehors des normes fixées à a) et b), afin de rapprocher ses loyers de base de la moyenne qui a été établie, augmentée de 8 %.

Afin de déterminer cette moyenne régionale, la Société du Logement de la Région bruxelloise tient compte du nombre de chambres, du degré de confort et de l'année de première mise en service des logements.

Cette moyenne est fixée chaque année par la Société du Logement de la Région bruxelloise et est communiquée aux sociétés immobilières de service public avant le 30 juin de l'année précédant son application. Le calcul se fait sur base des données communiquées par les sociétés immobilières de service public dans les dossiers approuvés lors de la révision des loyers de l'année précédente, éventuellement complétées des modifications survenues dans l'intervalle à la suite d'opérations de rénovation, de réhabilitation ou de construction pour lesquelles un nouveau loyer de base a déjà été approuvé.

Pour l'année 2003 – s'agissant de la révision des loyers de base pour le 1^{er} janvier 2004 – il est dérogé de la date du 30 juin. De plus, le calcul se fait sur base des données qui ont été fournies par les sociétés immobilières de service public sous la forme déterminée par la Société du Logement de la Région bruxelloise.

B. MESURES RELATIVES A LA MAITRISE DES LOYERS

Afin de pouvoir maîtriser les loyers, il est fait appel à la «Réduction sociale spécifique». On prévoit une série de cas de figure correspondant à la situation particulièrement difficile du locataire bénéficiaire. Si la limite mentionnée ci-après est dépassée, on considère que la condition pour l'application du cas de figure mentionné est remplie.

Les mesures mentionnées ci-après entrent toutes deux en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2003.

- a) *) Une réduction sociale spécifique sera accordée, afin d'éviter que le loyer réel, en ce compris la cotisation mensuelle de solidarité, n'excède les 24 % du revenu imposable net. Cependant, cette mesure ne peut avoir pour effet de faire baisser le loyer en dessous de la moitié du loyer de base, cette moitié étant éventuellement corrigée sur base de l'article 20, alinéa 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996, tel que modifié par l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 mars 1997.

Cette diminution n'est accordée :

- que si le locataire occupe un logement adapté ;

- que si, n'occupant pas un logement adapté, il demande une mutation. Dans ce cas, la diminution est appliquée jusqu'au moment où un logement lui est proposé.

Cette réduction n'est pas appliquée dans les cas où le locataire n'a pas communiqué les revenus devant servir au calcul du loyer à payer ou s'il est fait application des sanctions prévues par l'arrêté du 26 septembre 1996 (fraude).

*) Pour les locataires dont les revenus se situent respectivement en dessous du revenu de référence ou entre le revenu de référence et le revenu d'admission, et qui n'occupent pas un logement adapté, il est également prévu que la limitation de leur loyer à respectivement 20 et 22 % de leur revenu est aussi d'application, pour autant qu'ils sollicitent une mutation. Cette limitation est alors appliquée jusqu'au moment où un logement est proposé.

- b) L'augmentation du loyer réel - compte non tenu de la cotisation de solidarité - ne peut excéder de plus de 20 % le montant du loyer payé pour le mois d'août de l'année qui précède.

Cette limitation n'est pas appliquée :

- dans le cas où le locataire n'a pas communiqué les revenus devant servir au calcul du loyer à payer ou s'il est fait application des sanctions prévues par l'arrêté du 26 septembre 1996 (fraude).
- lorsque le locataire a bénéficié d'un changement de logement à la suite d'un transfert ou d'une mutation prioritaire octroyé(e) à sa demande.
- en cas d'augmentation des revenus du ménage résultant d'une modification de leur composition, compte non tenu de l'évolution éventuelle des revenus de l'enfant (des enfants) faisant partie du ménage.

Cela veut dire qu'une augmentation du nombre de personnes qui disposent d'un revenu et qui font partie du ménage doit être constatée, sans que cette augmentation puisse découler de la perte de la qualité d'enfant à charge d'un des membres du ménage.

C. LES MESURES D'ENCADREMENT DECRITES CI-AVANT SONT ACCOMPAGNEES DES ELEMENTS MENTIONNES CI-APRES:

- a) Les mesures décrites ci-avant sont fixées pour une période prenant fin le 31 décembre 2006.
- b) On procédera à une évaluation annuelle notamment dans le cadre du dispositif de concertation sectorielle.

- c) L'approbation des révisions annuelles des loyers de base, prévues par l'article 16, § 2 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996, dépend du respect des mesures convenues. Ceci implique également que les sociétés immobilières de service public devront fournir toutes les données relatives à la révision des loyers selon les modalités définies au point 1. introduction L'approbation est soumise à la procédure de tutelle allégée visée à l'article 10 du contrat de gestion selon les modalités spécifiques énoncées au point 1. Introduction.
- d) Les sociétés immobilières de service public sont libres d'accorder encore d'autres réductions sociales spécifiques. L'octroi de celles-ci doit se faire dans le respect du prescrit de l'arrêté du 26 septembre 1996.
- e) Les sociétés immobilières de service public appliqueront dans un délai raisonnable les mesures prenant effet au 1^{er} janvier 2003.
- f) Le maintien jusqu'en 2006 de l'allocation de solidarité régionale à raison de 75 % est une condition sine qua non de cet accord. Les réductions sociales spécifiques décrites ci-avant sont prises en considération pour le calcul de cette intervention régionale.
- g) Un débat sera ouvert concernant le financement du secteur et l'objectivation des loyers de base, ainsi que sur la façon de reformuler la définition de « revenus ».
- h) Dans le cadre de la concertation sectorielle, les parties s'engagent à examiner toutes les possibilités de simplification administrative quant à l'application des mesures faisant l'objet de la présente circulaire.

Veillez agréer, Mesdames et Messieurs les Administrateurs, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Directeur général adjoint ff,

Le Directeur général ff,

Y. LEMMENS.

J. DE WITTE.