



POSITION

Position commune FEF/VVS - Logement Etudiant.e à Bruxelles

La FEF et la VVS –Vlaamse Vereniging van Studenten- s’allient pour demander une meilleure qualité et une véritable transparence au niveau du logement pour leurs étudiants bruxellois. Dans cette note, les étudiants néerlandophones et francophones se sont accordés sur vingt points avec l’objectif de représenter au mieux chaque étudiant. Dans l’intérêt de ceux-ci, il est certain que des avancées doivent en termes de clarté des contrats et des dispositions législatives.

Votée le 04.08.2016 à Louvain-la-Neuve

Table des matières :

1. TRANSPARENCE *p.3*

- a. La garantie de locative et les provisions de charges *p.3*
- b. Garantie locative et avances *p.3*
- c. Coûts supplémentaires *p.3*

2. DISPOSITIONS DU CONTRAT *p.4*

- a. Conditions de résiliation *p.4*
- b. Sous-location *p.4*

3. PROCESSUS DE RÉOLUTION DE CONFLIT ACCESSIBLE *p.5*

4. UNE QUALITÉ GARANTIE *p.5*

- a. Label de qualité régional *p.5*
- b. Accessibilité *p.6*

5. FINANCEMENT *p.6*

6. CONCLUSION *p.6*

1. TRANSPARENCE

a. La garantie de locative et les provisions de charges

Premièrement, la FEF et la VVS veulent améliorer la transparence en assurant que les termes spécifiques présents dans le bail soient définis. Les contrats de location pour les logements étudiants bruxellois doivent également être clairs et avoir tous la même structure.

Dans ces baux, tous les coûts qui composeront le loyer réel doivent être répertoriés afin d'éviter toute mise en difficulté de l'étudiant-locataire. Dans la même logique, le loyer final et réel doit être clairement indiqué dans le bail c'est-à-dire le loyer et les charges.

Enfin, l'étudiant-locataire doit être informé de manière complète sur les droits et les obligations présentes dans le contrat concernant la résiliation de celui-ci. Toutefois, la FEF et la VVS demande d'interdire les sanctions automatiques à charge des étudiants en cas de résiliation du bail en dehors de la date anniversaire.

b. La garantie de locative et les provisions de charges

Deuxièmement, la FEF et la VVS demandent que la garantie locative soit limitée à l'équivalent d'un mois de loyer. En effet, la garantie locative représente un budget non négligeable pour l'étudiant qui doit, généralement, à la même période-la rentrée- payer d'autres frais conséquents tels que ses syllabus, ses droits d'inscriptions, etc. Pour toutes ces raisons, il est impératif que le montant de la garantie locative soit le plus faible possible. Cette demande, au-delà du logement étudiant, peut même s'étendre pour les logements loués à des personnes bénéficiant de revenus modestes. Enfin, il faut également que la garantie locative soit placée sur un compte bloqué afin de faire profiter le locataire des intérêts et d'être certain que la garantie est utilisée à bon escient.

L'explosion des coûts à la signature du bail est généralement un problème. À titre d'exemple, prenons le cas des charges. En effet, dans de nombreux cas, le propriétaire demande dès le début de l'année académique une provision de charges pour différents coûts –eau, électricité...-.

Pour les coûts de l'énergie et de l'eau, il existe une solution prenant la forme d'une provision périodique dans laquelle l'étudiant peut aller puiser chaque mois pour payer les charges effectivement réalisées. Cette provision devrait être, après une période définie préalablement (par exemple, par trimestre, durée du contrat...), recalculée sur la base des coûts réels. Cette provision pourrait également être calculée sur base de l'utilisation des trois dernières années.

De cette manière, l'étudiant bruxellois ne devra faire aucune dépense disproportionnée ou particulièrement importante au début de l'année académique et ses dépenses seront également plus transparentes, car il saura ce qu'il paie et pourquoi.

c. Coûts supplémentaires

Troisièmement, la FEF et la VVS rappellent que la transparence doit venir des deux parties –locataire et propriétaire. C'est pourquoi, la FEF et la VVS demandent qu'il n'y ait pas de coûts indirects qui s'ajoutent et constituent une forme de second loyer. C'est inadmissible, au vu de la situation souvent précaire des étudiants que ceux-ci soient dans l'obligation de payer des coûts supplémentaires. Enfin, une suppression des taxes sur les logements étudiants ne pourrait qu'être que bénéfique pour les étudiants.

2. DISPOSITIONS DU CONTRAT

a. Conditions de résiliation

De manière générale, nous pouvons constater qu'une très bonne communication est nécessaire entre l'étudiant-locataire et le propriétaire et, particulièrement, en ce qui concerne les conditions de résiliation et les délais de préavis.

Premièrement, la FEF et la VVS demandent que la garantie locative ne soit pas utilisée de façon détournée. En effet, en cas de résiliation sans frais leur bail lorsque le preneur trouve un autre locataire pour poursuivre son contrat de bail. Dans cette situation, l'ancien et le nouveau locataire paient au *pro rata* des jours de résidence pour le mois encouru. Une résiliation sans frais devrait également pouvoir être autorisée pour certaines causes à déterminer (comme le décès d'un des parents au 1^{er} degré, le défaut d'exécution de travaux par le bailleur, la mauvaise information quant à la quiétude du quartier ou le mariage du preneur...). L'arrêt des études doit également être pris en compte et permettre à l'étudiant de quitter sa location en fournissant un avis écrit maximum deux mois à l'avance. L'abandon des études doit être bien défini: c'est un arrêt prématuré des études, couplé d'une désinscription explicite dans un établissement d'enseignement.

Ensuite, le délai de préavis commence le premier jour du mois de location suivant l'envoi de la lettre. Le délai peut être raccourci si un étudiant-locataire a été trouvé pour reprendre le bail. Les établissements d'enseignement supérieur optent, quant à eux, généralement pour un délai endéans lequel l'étudiant ne doit payer que s'il n'a pas trouvé de repreneur et non une indemnisation pure et simple (perte de la garantie par exemple). Permettre à l'étudiant, de manière systématique, de trouver un nouveau locataire, lui permet également de diminuer ses coûts.

Une résiliation sur base du décès du locataire, un parent ou tuteur, il est intéressant de procéder de la même manière. La FEF et la VVS souhaitent également que le délai soit, dans ces cas, réduit à un mois.

Si l'étudiant-locataire trouve un nouveau locataire endéans les deux mois de préavis, il ne devra payer aucun préavis ou compensation. S'il n'y a pas de repreneur, l'indemnisation ne peut être de toute façon être supérieure à deux mois de loyer.

b. Sous-location

Toujours dans l'objectif d'améliorer la transparence, la FEF et la VVS demandent également que la possibilité de sous-louer son logement étudiant soit inscrite dans chaque bail. Aujourd'hui, cette pratique est souvent interdite ou nécessite une autorisation supplémentaire de la part du propriétaire. Pourtant, de nombreux étudiants voient la sous-location en Région de Bruxelles-Capitale comme une nécessité-notamment avec l'augmentation des échanges internationaux- dans cette perspective, une clause de sous-location devrait être explicitement incluse dans le contrat de bail principal. Dans ce même ordre d'idées, nous appelons aussi à la création d'un contrat de location type pour la sous-location afin de s'assurer que les règles soient respectées et de protéger étudiants et propriétaires.

3. PROCESSUS DE RÉOLUTION DE CONFLIT ACCESSIBLE

La FEF et la VVS veulent encourager la méthode de résolution de conflits la moins onéreuse pour les étudiants. À l'heure actuelle, les étudiants n'ont pour solution que de se tourner vers le juge de paix en cas de problème en lien avec leur logement étudiant. Or, les institutions judiciaires paraissent souvent inaccessibles et trop sérieuses pour de « simples » problèmes de location. Cependant, défendre ses droits est véritablement nécessaire et les étudiants doivent se protéger grâce à des moyens plus accessibles. Par conséquent, afin de généraliser la médiation dans les cas de conflits entre propriétaire et locataire, la FEF et la VVS demandent qu'une clause prévoyant la médiation soit insérée dans chaque bail. Celle-ci serait assurée par des commissions paritaires locatives composées de syndicats de propriétaires et de syndicats de locataires. Ces commissions permettraient également aux étudiants, autorités et propriétaires de se rencontrer et de se consulter. Ces commissions permettraient de trouver des solutions de manière gratuite et rapide. Il devrait être également possible pour les étudiants de se tourner vers les autorités bruxelloises afin de demander des conseils et leur intervention. Cela doit aussi être possible lors qu'un étudiant-locataire souhaite contester le prix du loyer avec une procédure plus accessible et plus simple. Il est important que toutes les dispositions prises dans le but d'aider les étudiants bruxellois soient connues de ceux-ci.

4. UNE QUALITÉ GARANTIE

Pour la FEF et la VVS, les chambres d'étudiants doivent satisfaire au minimum les exigences légales et les règles de sécurité. C'est pourquoi nous soulignons qu'une attention particulière devrait être portée à la sécurité incendie dans ces chambres.

Par ailleurs, grâce à une réglementation claire, les propriétaires qui n'offrent pas une qualité suffisante ou qui ne sont pas répertoriés comme louant leur bien à des étudiants pourront être plus facilement retrouvés, contrôlés et sanctionnés si nécessaire. Nous voulons, dans ce contexte, que les étudiants puissent contester toutes les situations qui ne respectent pas les exigences légales minimales.

a. Label de qualité régional

Autant la FEF que la VVS, nous plaidons pour un label de qualité régional qui certifierait les habitations qui respecteraient les exigences de qualité et les règles de sécurité minimales. Nous souhaitons également que ces logements certifiés soient répertoriés dans une base de données (cette base de données peut être adaptée au fur et à mesure). L'étudiant qui cherche un logement pourra avoir une vision d'ensemble claire des prix et de la qualité des biens disponibles sur le marché de l'immobilier étudiant.

Il est du devoir du gouvernement de donner une interprétation correcte à la demande et de vérifier que les critères continuent d'être adéquats et de les affiner si nécessaire. L'objectif est d'avoir des critères objectivement mesurables décidés en concertation avec les étudiants.

b. ACCESSIBILITÉ

L'accessibilité au logement étudiant constitue un point important. L'accessibilité physique des logements étudiants doit être optimisée afin que les étudiants moins mobiles puissent se rendre aisément dans ces logements. Afin d'atteindre cet objectif, la FEF et la VVS demandent que le label de qualité tienne également compte de l'accessibilité de ces logements. Ce label permettra également aux personnes à mobilité réduite d'avoir aisément accès aux logements étudiants et donc aux études supérieures.

Sur la base de la Convention des Nations Unies relative aux droits des personnes handicapées, les étudiants atteints d'un handicap peuvent demander des aménagements raisonnables de l'infrastructure afin qu'elle réponde mieux à leur besoin. De plus, les constructions nouvelles devraient être aménagées dans ce sens afin de permettre l'accès au plus grand nombre d'étudiants.

5. Financement

La FEF et VVS encouragent la construction de logements publics et découragent les PPP (Partenariats Publics Privés - projets dans lesquels une partie du financement provient du secteur privé). Ces logements publics doivent nécessairement être construits avec de l'argent public. En effet, la seule manière de garantir la gestion publique du logement public est naturellement de ne pas l'assujettir à un mécanisme de contrôle faisant intervenir l'entreprise privée.

Au cours des dernières années, les institutions ont investi des sommes importantes pour fournir des logements étudiants plus abordables. La VVS et la FEF encouragent ce type d'investissements des institutions bruxelloises ceci afin de ne laisser les logements étudiants être accaparés par le secteur privé.

Enfin la VVS et la FEF aimeraient insister sur l'instauration de tarifs adaptés pour les étudiants. En effet, ceci consisterait en une différenciation de prix en fonction des caractéristiques des élèves, par exemple ; su base du statut de l'étudiant boursier ou d'un calcul du loyer en fonction du revenu des parents.

6. CONCLUSION

Par cette position commune, la FEF et la VVS voudraient focaliser l'attention sur le logement étudiant dans la Région de Bruxelles-Capitale. Dans cet objectif, les deux organismes de représentation étudiante s'unissent pour défendre une politique de logement étudiant plus transparente avec un contrat de bail adapté aux étudiants. Raison pour laquelle nous insistons sur l'instauration d'une médiation pour les conflits entre les différentes parties afin de garantir un niveau de qualité suffisant. Enfin la VVS et la FEF aimeraient aussi mettre l'accent sur les avantages à long terme de financement public par rapport au financement privé.