

Courrier envoyé ce vendredi 7 octobre 2022 au Parlement bruxellois (commission du logement) et au gouvernement

Mesdames et Messieurs les Députés bruxellois,

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a annoncé hier un accord de principe sur le blocage de l'indexation des loyers en fonction des performances énergétiques du logement. Vous serez amenés à concrétiser cet accord dans une ordonnance aujourd'hui.

Le RBDH accueille avec perplexité cette annonce et souhaite attirer l'attention sur des enjeux cruciaux afin de contribuer à une ordonnance efficace et plus juste.

Soulignons tout d'abord qu'après 8 mois de tergiversations malgré l'urgence criante de la mesure pour les locataires précaires, le premier point positif que nous voyons dans cette accord est sa simple existence. C'est très peu, mais c'est un bon début ! La limitation de l'indexation des loyers est une étape encourageante mais insuffisante pour contrer la hausse vertigineuse des loyers à Bruxelles (en moyenne 20% en plus de l'inflation tous les 10 ans !). **Parmi les nombreuses questions que la mesure telle qu'annoncée soulève, le RBDH voit trois compléments indispensables à la mesure pour la rendre opérationnelle et plus égalitaire :**

- **garantir la rétroactivité du blocage** pour les locataires ayant payé les frais de la lenteur du politique, et a minima pour les indexations ayant eu lieu entre août et octobre (3 mois) ;

- **opter pour un blocage pérenne de l'indexation des loyers** de logements ayant les plus mauvaises performances énergétiques : sans cela, le "manque à gagner" temporaire du propriétaire sera bien vite rattrapé lors de l'indexation suivante et la mesure n'aura aucun impact sur la volonté et la capacité des propriétaires à rénover, un an étant un délai irréaliste pour entreprendre et réaliser des travaux d'envergure;

- **revoir la catégorisation PEB des logements concernés ou non par l'indexation** : l'accord annoncé prévoit la possibilité d'indexer pleinement pour les logements ayant un PEB de A à D, d'indexer à 50% pour les logements E, et exclut toute possibilité d'indexation pour les logements ayant une performance plus basse que E. Cela revient à nier la différence d'impact sur les factures énergétiques de ménages se trouvant dans des logements dont les performances sont sensiblement différentes (de 45 kWh/an/m² pour A, 151-210 kWh/an/m² pour D, soit 4 à 5 fois plus !). Quitte à calquer la mesure sur la Région flamande, il faut alors au moins scinder les possibilités d'indexation pour les logements A/B d'une part et C/D de l'autre.

Sans entrer dans le détail des autres points d'attention que nous pourrions avoir, le RBDH rappelle que l'indexation est un mécanisme à la marge de la formation des loyers à Bruxelles et que l'enjeu réel pour la protection des locataires précaires est de limiter structurellement la rente locative à un niveau décent, qui permette l'entretien du bâti sans mettre en péril la capacité des Bruxellois à se maintenir dans leur Région avec des conditions de vie dignes !