

RÉGULER LES LOYERS

De crise en crise, un impératif
qui saute aux yeux !



Analyse RBDH · Octobre 2022

RBDH
BBRoW
Rassemblement Bruxellois
pour le Droit à l'Habitat
Brusselse Bond voor
het Recht op Wonen

Blocage de l'indexation : 9 mois d'atermoiements

La hausse inédite des prix de l'énergie et de l'alimentation a non seulement eu un impact majeur sur le budget des ménages, mais a également poussé l'inflation à des sommets sans précédent. En septembre 2022, le taux d'inflation pointait à 11,25%. Un nouveau record était atteint en octobre avec un taux de 12,27%, du jamais vu depuis les années 70. En 2022, le taux d'inflation annuel moyen devrait tourner autour des 10% selon le bureau du plan (2,44% en 2021).

Pour les locataires, l'inflation a été synonyme de hausses de loyer, de l'ordre de 40€ à 90€ par mois en moyenne¹, selon la date anniversaire du contrat. Et cela, alors que le montant des loyers n'a cessé d'augmenter ces dernières décennies de manière arbitraire et sans aucun contrôle, pour satisfaire des logiques de profit (plus de 80% hors indexation entre 1986 et 2020)².

Pour de nombreux ménages bruxellois, la situation est devenue rapidement intenable. Dès le début de l'année 2022, un front associatif - dont le RBDH faisait partie - réclamait un gel des loyers pur et simple : interdiction d'indexer mais également d'augmenter les loyers au renouvellement du bail pour éviter tout effet de rattrapage. Un tel blocage n'avait rien d'inédit puisqu'il avait déjà été appliqué plus de 70 fois en Belgique en période de crise économique.³

Parallèlement, au niveau politique, La Secrétaire d'Etat au logement, Nawal Ben Hamou, proposait en février 2022 de limiter l'indexation des loyers à 2%. Une initiative très mal accueillie par certains partenaires de la majorité, Défi et l'open VLD plus particulièrement, qui s'y sont opposés de manière virulente.

¹ D'après les dernières données de l'Observatoire des loyers qui situait le loyer moyen à 739€ en 2018.

Autant dire que ces chiffres devraient être actualisés.

² Observatoire belge des inégalités, En finir avec la grille des loyers... Et la rente locative ! 09/2021

³ "On sait que le principe général de la fixation libre de loyers des logements en Belgique a, depuis la première guerre mondiale, pratiquement été limité de manière continue par un total de 71 lois, dont les principales furent votées après la deuxième guerre mondiale et pendant les crises économiques de 1974 à 1983. Chaque fois, la motivation de ces lois étaient que les locataires ne disposaient pas des possibilités financières pour payer l'augmentation des loyers, et la pénurie de logements accessibles financièrement." (Source: BRANDON I., Droit au Logement et Politique des Loyers, Ebauche d'un droit au logement effectif, La Charte, 1997, pp.-165-204)

Un autre scénario, déposé sur la table du Gouvernement en juillet 2022 celui-là, et proposant cette fois d'indexer les loyers sur base de l'indice des prix à la consommation en excluant les biens liés à l'énergie (plutôt que l'indice santé), a été recalé lui aussi par les partis à droite de l'échiquier politique. Le spectre du désinvestissement locatif étant l'argument-phare pour refuser de toucher aux loyers, le manque de ciblage également, puisque la mesure aurait été appliquée à l'ensemble des locataires bruxellois. Le nouveau scénario de Nawal Ben Hamou comptait pourtant éviter la double peine aux locataires. En vain.

Après cette deuxième défaite, Nawal Ben Hamou n'excluait pas de passer en force, en laissant le Parlement décider, quitte à brandir la menace d'une majorité alternative (avec le PTB)⁴.

Il faut dire que de son côté, le PTB ne restait pas les bras croisés et déposait, en juillet 2022, une proposition d'ordonnance au Parlement visant à... Bloquer l'indexation à 2% ! De quoi mettre le PS sous pression.

Ce sont les locataires qui ont fait les frais de ces atermoiements politiques. Les loyers ont pu être indexés intégralement jusqu'en octobre 2022, date à laquelle le Gouvernement bruxellois a trouvé une issue à sa crise, en conditionnant l'indexation du loyer au niveau PEB du logement (performance énergétique des bâtiments).

L'éclaircie

Le 14 octobre 2022, une ordonnance⁵, révisant temporairement (pour un an) le mécanisme de l'indexation, est entré en vigueur.

Concrètement, l'indexation est désormais interdite dans les logements dont le certificat PEB est de classe F et G (30% des habitations sous certificat), soit les logements considérés comme des passoires énergétiques car très mal isolés. De même, l'indexation est bloquée dans les logements sans PEB et ceux dont le bail n'a pas été enregistré.

Depuis 2011, le certificat PEB⁶ est obligatoire pour toute transaction immobilière (vente ou location), mais l'obligation est peu respectée sur le marché locatif. D'après Bruxelles Environnement, 29% des logements locatifs seulement étaient certifiés en 2020.⁷ L'enregistrement du bail est une mesure fiscale bien antérieure qui, depuis 2007, est à charge du propriétaire. Bien que gratuite, la démarche continue à être boudée par certains bailleurs.

L'ordonnance d'octobre 2022 impose aussi une modération de l'indexation pour les logements de classe E, limitée à 50%. Pour tous les autres logements (de A à D), l'indexation peut être appliquée à 100%.⁸

Le RBDH a accueilli la décision avec perplexité. Soulignons qu'après 9 mois de tergiversations malgré l'urgence criante de la mesure pour les locataires précaires, le premier point positif de cet accord est

⁴ [La libre Belgique, A Bruxelles, le PTB est favorable à des majorités alternatives avec le PS, 10/06/2022](#)

⁵ [Ordonnance du 13 octobre 2022 portant modification du Code bruxellois du logement en vue de modifier l'indexation des loyers.](#)

⁶ Le certificat PEB est valable 10 ans pour une habitation individuelle sauf si les caractéristiques énergétiques du bien évolue au cours de cette période.

⁷ D'après Bruxelles Environnement, entre 2011 et 2020, 105 052 certificats ont été émis dans le secteur locatif. On compte environ 363 000 logements loués à Bruxelles.

⁸ Rappelons que l'indexation n'est ni automatique, ni obligatoire. Certains bailleurs décident de ne pas l'appliquer préférant miser sur la stabilité de la relation locative, surtout dans cette période difficile.

sa simple existence. C'est très peu, mais c'est un début ! La limitation de l'indexation des loyers est une étape encourageante mais insuffisante pour contrer la hausse vertigineuse des loyers à Bruxelles.

Le blocage de l'indexation tel qu'il a été pensé nous semble d'une certaine pertinence dans la mesure où il sanctionne les bailleurs qui ne rénovent pas leurs propriétés et louent des logements de piètre qualité, de même que ceux qui s'exonèrent du respect de leurs obligations. C'est un bon signal. Les locataires qui occupent des passoires énergétiques (le plus souvent dans des situations financières délicates) sont ceux qui subissent aujourd'hui le plus les effets de la crise énergétique, du fait de l'impossibilité de maîtriser leurs consommations (au risque de devoir se priver de chauffage).

Il manque cependant, dans le texte, des compléments essentiels que le RBDH avait communiqué aux responsables politiques avant son entrée en vigueur, mais qui n'ont pas été entendus :

- Garantir la rétroactivité du blocage pour les locataires ayant payé les frais de la lenteur politique et ainsi permettre à ceux et celles (la majorité !) qui avaient déjà subi l'indexation en cours d'année d'être autorisés, dès le mois d'octobre, à retrancher le montant de l'inflation des loyers suivants.

Il y a en effet dans cette opposition à introduire un mécanisme réparateur, une inégalité de traitement criante entre locataires bruxellois. Du reste, sans cela, c'est l'impact de la mesure elle-même qui est en questionnement ;

- Opter pour un blocage pérenne de l'indexation des loyers des logements ayant les plus mauvaises performances énergétiques : dans un an, 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. Par ailleurs, un an est 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 donne la possibilité d'indexer pleinement les loyers des logements ayant une PEB de A à D. 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 !). Il fallait au moins scinder les possibilités d'indexation pour les logements A/B d'une part et C/D de l'autre.

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 à des conditions de vie dignes !

Cette analyse est publiée à l'aide de subsides de la Région de Bruxelles-Capitale, Insertion par le logement et avec le soutien de la Fédération Wallonie-Bruxelles.