

## Note à l'attention du gouvernement bruxellois sur la limitation de l'indexation des loyers

### Plateforme logement (Equipes Populaires Bxl, RBDH, IEB, Fébul, MOC Bxl, CSC, FGTB) & syndicat des locataires

Les loyers, on le sait, deviennent une charge insupportable pour une proportion croissante de locataires. Le Gouvernement régional lui-même l'a reconnu dans le cadre de son Plan d'urgence pour le logement : 40 % des ménages bruxellois les moins nantis n'ont accès qu'à 10 % du marché locatif. Un ménage bruxellois qui gagne entre 1.500 et 2.000 € par mois aura accès à moins de 13 % du parc locatif total, le prix moyen auquel se négocient les loyers aujourd'hui étant de plus de 1100€<sup>1</sup>. La part du budget des ménages consacrée aux loyers connaît une forte augmentation, 52.000 ménages figurent sur la liste d'attente du logement social et 50 % des ménages bruxellois sont dans les conditions pour obtenir un tel logement<sup>1</sup>. Derrière la moyenne de 40 % du budget consacré au loyer, les services de première ligne constatent quotidiennement des proportions qui atteignent plutôt 60 %.

Cette situation déjà dramatique risque de s'aggraver de façon significative en raison du contexte d'inflation explosive : alors que ces 20 dernières années les loyers ont déjà augmenté de 20% au delà de l'indexation, certains locataires voient aujourd'hui leur loyer révisé à la hausse de 8 %, peut-être davantage dans les mois à venir. La Secrétaire d'État bruxelloise au logement a donc proposé de limiter provisoirement l'indexation à 2 % du loyer. Une proposition probablement insuffisante, mais qui a pour objectif de prévenir une situation d'urgence.

Les propos tenus par François De Smet, président du parti Défi, laissaient augurer d'un accord sur une telle mesure. Au début de la crise sanitaire, il écrivait que « *les inégalités socioéconomiques (...) ne se révèlent pas de manière plus évidente (...) que lors d'un confinement qui force chacun à rester chez lui. Car « chez soi », pour beaucoup, est un milieu qu'on préférerait fuir (...) Cette inégalité dans l'habitat est l'une des plus dures à vivre, parce qu'elle conditionne tout le reste du quotidien. (...) Il ne pourra plus être question de ne pas voir la profonde inégalité dans l'accès au logement*<sup>2</sup> ». En dépit de ces belles paroles, les chefs de file de Défi au Gouvernement et au Parlement s'opposent catégoriquement à la limitation provisoire de l'indexation, relayant directement la voix des propriétaires bailleurs.

Nous, membres de la plateforme logement, syndicat des locataires, travailleurs et travailleuses du secteur de la lutte contre la pauvreté au sens large, pensons qu'il est nécessaire et possible de geler l'indexation des loyers à 2%.

Nécessaire, car une indexation de 8 ou 10 % va mécaniquement accroître la part du logement dans le budget des ménages. Elle va avoir un effet direct mais aussi un effet « boule de neige », en impactant les futures indexations, qui seront calculées sur un montant considérablement majoré. Elle augmentera le mal et le non logement. Elle va donc à l'encontre de la politique gouvernementale actuelle. Nous appelons à ce que l'esprit de la DPR et du PUL soient conservés face aux éléments imprévus comme la flambée de l'inflation. Il est légitime, dans un objectif de lutte contre la pauvreté, et même dans l'objectif de ne pas accroître encore la pauvreté, de suspendre l'indexation des loyers au cours de la période de forte inflation. L'inaction face à l'indexation excessive, qui compromet le droit au logement, constituer selon nous également une violation du droit au logement. Geler l'indexation à 2%, ce n'est pas appauvrir les propriétaires bailleurs, qui gagneront juste un peu moins ; c'est simplement faire en sorte que ce ne soit pas uniquement les plus précaires qui payent les conséquences de l'inflation, c'est faire en sorte que les épaules les plus

1 <https://www.lesoir.be/277760/article/2020-02-05/le-loyer-moyen-dun-appartement-bruxelles-est-de-1100-euros-carte-interactive>

2 <https://francoisdesmet.blog/2020/04/02/la-crise-qui-changera-notre-regard/>

larges participent un peu plus à la collectivité, c'est faire preuve de justice sociale. Geler l'indexation des loyers c'est prévenir la misère sociale plutôt que de tenter de la guérir, c'est prévenir les arriérés de loyers, les expulsions domiciliaires, le sans abris, le surendettement, c'est prévenir le stress et les problèmes de santé qui y sont liés. C'est être plus efficace socialement et économiquement.

On nous explique que la limitation de l'indexation génère une discrimination si on la compare avec le régime applicable aux salaires et allocations sociales, qui resteraient indexées, ou encore mettra les propriétaires bailleurs dans des difficultés financières insurmontables pour rénover leurs biens. Or aucune de ces prétentions ne résistent à l'analyse.

**Il y a celles et ceux qui nous disent qu'il serait discriminatoire de suspendre l'indexation des loyers et pas celle des salaires.** Ceux-là comprennent mal les deux régimes applicables aux loyers et aux salaires, ou font preuve de malhonnêteté intellectuelle. Prenons d'abord les salaires. Ceux-ci sont encadrés par deux limites : l'une, minimale, correspond à l'indexation ; l'autre, maximale, correspond à la marge salariale. Les salaires doivent évoluer entre ces deux limites. Les loyers quant à eux ne connaissent pas de limite minimale, ils peuvent rester identiques d'année en année quelle que soit l'inflation. **L'indexation du loyer joue le rôle de limite maximale d'évolution des loyers en cours de bail, et non minimale. Elle correspond donc à la marge salariale, et non à l'indexation des salaires.** La limitation de l'indexation des loyers correspond à un renforcement de la limite maximale d'évolution des loyers. Elle **rapproche donc le régime d'évolution des loyers de celui applicable aux salaires**, où la marge salariale est très contraignante et très limitée. Loin d'une différence de traitement entre loyer et salaire qu'elle créerait ou accroîtrait, **elle est un facteur d'uniformisation des deux régimes et donc d'égalité.** A noter qu'entre deux baux, il n'y a pas, à ce jour, de mécanisme efficace permettant de limiter l'évolution maximale des loyers. D'où le décrochage que nous voyons actuellement entre augmentation du niveau de vie et augmentation des loyers.

Ensuite, l'argument choc des opposants au gel de l'indexation de loyers : comment vont faire les propriétaires bailleurs pour payer les frais de rénovation des logements, qui eux aussi augmentent? Prenons un peu le temps de voir de quoi on parle. En Belgique, il y a quatre fois plus de locataires précarisés que de propriétaires précarisés<sup>3</sup>. 9,1 % des propriétaires ont un revenu déclaré inférieur au seuil de pauvreté, contre 37,2 % pour les locataires.

**Et concernant les propriétaires bailleurs. Il y a ceux non soumis à remboursement d'emprunt** : ceux-là bénéficient d'autres revenus indexés (salaires ou pensions de retraite) ou sont rentiers et bénéficient d'un régime fiscal extrêmement favorable. Le profit qu'ils retirent de leur loyer est désormais sans commune mesure avec le coût d'entretien et les taxes.

**Il y a ensuite les petits propriétaires remboursant un prêt grâce au loyer de leur bien loué** : si leur emprunt hypothécaire a été conclu à taux fixe (cas d'une majorité de propriétaires, les emprunts à taux variables représentent seulement 2,5 % du marché<sup>4</sup>), ils paient une mensualité fixe et non indexée. S'ils ont conclu plusieurs baux successifs, il est fort probable qu'ils perçoivent un loyer supérieur à leur mensualité hypothécaire. Ces bailleurs disposent en général de revenus du travail ou une pension de retraite, qui constituent leur revenu principal, et bénéficient donc d'une indexation de leur revenu principal censée leur permettre de faire face à l'évolution du coût de la vie. **En tous les cas**, ils ont engrangé au cours des vingt dernières années des surprofits considérables qui ne sont pas toujours contrebalancés par des investissements particuliers. Ils ont profité d'un marché haussier et bénéficient d'un niveau de vie en très forte augmentation.

<sup>3</sup> Voir Révolution, étude quantitative réalisée par AQRate, juin 2020

<sup>4</sup> <https://www.le-pret-immobilier.com/pret-immobilier/guide/pret-taux-variable>

L'indexation des loyers en 2022 ne leur est nullement nécessaire pour le maintien de leur niveau de vie.

Par ailleurs, il est d'usage de considérer qu'un propriétaire bailleur investi, sur une année, 2 à 3 mois de loyers dans le logement loué (entretien, taxes,...). Le reste, les trois quart, lui revient directement. À nouveau donc, limiter l'indexation à 2 % ne va pas mettre les bailleurs dans l'impossibilité de rénover et/ou entretenir les logements loués. De plus, l'ensemble de ces bailleurs bénéficient d'un régime fiscal particulièrement favorable, à l'inverse des travailleurs qui contribuent beaucoup plus fortement à la collectivité.

L'état du parc locatif privé laisse à penser que, blocage ou pas blocage, une partie des propriétaires bailleurs ne prennent simplement pas soin de leur logement et des locataires qui y habitent.

Et enfin, si l'on se place du côté des propriétaires bailleurs, pour que le logement reste un bien d'investissement intéressant encore faudrait-il que les locataires soient solvables. Limiter l'indexation des loyers c'est se prémunir d'une augmentation des impayés, mais aussi d'un risque de renom. Car pour les ménages qui ont des moyens suffisants, l'indexation est parfois un argument pour chercher ailleurs. Certaines agences immobilières appellent d'ailleurs les propriétaires à limiter l'indexation à 3 %<sup>5</sup>.

Concrètement, ce que nous voulons, que ce nous appelons de nos vœux, c'est un gel de l'indexation des loyers à 2%, avec effet rétroactif pour celles et ceux qui ont déjà vu leur loyer augmenter en 2022. L'effet rétroactif, avec le temps, devient de plus en plus important. Il est urgent d'aboutir à un accord et d'enfin passer à autre chose. Car cette mesure ne résoudra pas la question de la pauvreté à Bruxelles, nous profitons de notre présence ici pour vous rappeler l'importance de penser dès aujourd'hui des mesures structurelles permettant de juguler la hausse des loyers hors indexation. Et il existe des mécanismes permettant d'y parvenir. En construisant et rénovant du logement public social, en luttant contre la spéculation immobilière, contre les logements vides, en pensant la révolution et la rénovation du bâti en lien avec l'encadrement des loyers afin d'éviter l'effet rebond que nous voyons toutes et tous arriver. En s'engageant plus fermement dans le relogement des ménages expulsés et des personnes sans abri. Mettre fin au mal et au non logement c'est possible, mais pas sans une intervention plus forte des pouvoirs publics sur le marché du logement.

---

5 <https://www.lalibre.be/economie/immo/2022/06/08/indexer-son-loyer-peut-etre-risque-mais-ne-pas-le-faire-peut-etre-pire-F365NJTMZBEEPAKV4MLHSBHXEY/>