

Faut-il plafonner l'indexation des loyers ?

La secrétaire d'Etat bruxelloise du Logement Nawal Ben Hamou (PS) remet la limitation de l'indexation des loyers sur la table de l'exécutif. Propriétaires et locataires possèdent des visions peu conciliables sur le sujet.

JULIEN THOMAS

Le dossier remonte à février dernier. A l'époque, la forte hausse du prix du gaz et de l'électricité pèse sur les ménages. La secrétaire d'Etat bruxelloise du Logement Nawal Ben Hamou (PS) propose alors de plafonner à 2 % l'indexation des loyers. Après deux semaines de discussions, le ministre bruxellois Bernard Clerfayt (Défi) lui oppose une fin de non-recevoir. Limiter l'indexation des logements constitue une fausse bonne idée qui ne contribue pas à résoudre la tendance de

fond, fait-il valoir. Quatre mois plus tard, la socialiste revient à la charge. « Aujourd'hui, l'indexation s'élève à 8,5 % et le pourcentage augmente significativement. Ça fait peur. Au vu de l'urgence, j'espère qu'on pourra trouver un consensus. » Ce jeudi, Nawal Ben Hamou a redéposé une note en ce sens sur la table de l'exécutif.

Inscrit pour la semaine prochaine, le point ne passera pas. Bernard Clerfayt a déjà indiqué vendredi dernier ne pas avoir changé d'avis. « Cessons les propositions populistes et attaquons-nous durablement au problème », a-t-il lancé

dans un communiqué. En l'absence d'accord, Nawal Ben Hamou a récemment sous-entendu que le Parlement pourrait se saisir du dossier. La sortie ne semble pas concernée. Le chef du groupe parlementaire PS, Ridouane Chahid, se refuse d'ailleurs à tout commentaire et renvoie vers la secrétaire d'Etat. Le dossier ne risque en tout cas pas d'améliorer les relations entre le PS et Défi. Reste que la solution ne viendra pas nécessairement de la société civile. Propriétaires et locataires possèdent des visions peu conciliables sur le sujet.

pour « Ça devient impayable pour une partie des Bruxellois »

ENTRETIEN

J. TH.

Selon Charlotte Renouprez, il faut plafonner l'indexation des loyers.

Pourquoi plafonner à 2 % l'indexation des loyers ?

On a repris les 2 % car c'était la proposition de la secrétaire d'Etat Nawal Ben Hamou (PS) et que ça nous semblait amplement justifié. Vu les difficultés qu'elle a à faire passer ce blocage d'indexation, cela nous semble nécessaire de soutenir la proposition.



Charlotte Renouprez, secrétaire régionale de l'ASBL les Equipes populaires (membre de la Plateforme Logement), appelle à intervenir en urgence pour aider de nombreux locataires en difficulté.

Sinon c'est injuste pour les locataires ?

Il y a des arguments de justice sociale, mais aussi juridiques et techniques. Le plafonnement nous semble nécessaire compte tenu de la situation, et par ailleurs possible et réaliste. Ces vingt dernières années, à Bruxelles, les loyers ont déjà augmenté de 20 % en plus de l'indexation des loyers. Il y a le mécanisme d'indexation des loyers qui existe, mais entre les baux les loyers explosent. Les loyers augmentent et ça devient impayable et de plus en plus difficile pour une partie croissante des Bruxellois. Comme les loyers ont déjà augmenté au-delà de l'indexation ces dernières années, ça ne va pas faire plonger les propriétaires dans la grande précarité.

Il n'y a pas de raison de toucher à

l'indexation des loyers si on indexe les salaires et les allocations, selon les propriétaires.

Les indexations de loyers et de salaires ne sont pas les mêmes mécanismes. Comparer les deux, c'est soit ne pas comprendre la chose, soit de la malhonnêteté intellectuelle. Pour les salaires, l'indexation est la limite minimale d'augmentation. La marge salariale est la limite maximale. Pour les loyers, la limite maximale en cours de bail est l'indexation, mais il n'y a pas de limite à leur évolution entre les deux baux. Ensuite on parle d'une indexation des loyers de 10 %, tandis que celle des salaires arrive à retardement et n'est pas aussi élevée. Il faut aussi comprendre que les revenus des propriétaires ne sont pas soumis au même régime fiscal que nos revenus à nous. Avec votre salaire et le mien, on collectivise une partie pour la sécurité sociale et les impôts.

Les propriétaires mettent en avant les coûts d'entretien et de rénovation qui explosent.

Certains propriétaires n'ont pas attendu que les coûts augmentent pour ne pas entretenir les logements qu'ils louent. Il y a une grande proportion de logements bruxellois qui sont de mauvaise qualité, insalubres. Il y a des marchands de sommeil. Et tous ces gens n'entretiennent de toute façon pas leurs logements. Par ailleurs, ce n'est pas comme s'il fallait faire chaque année d'énormes rénovations.

Vous prônez un encadrement plus structurel des loyers ?

Oui. On pense qu'une intervention des pouvoirs publics sur le marché, c'est aller dans la bonne direction.

contre « Soit on plafonne tout, soit on ne plafonne rien »

ENTRETIEN

J. TH.

Olivier Hamal se prononce contre le plafonnement de l'indexation des loyers.

Pourquoi êtes-vous contre ?

Si on veut plafonner un certain nombre de coûts et de dépenses, il faut le faire pour tout. Or ici dans l'optique de la Région de Bruxelles-Capitale et surtout de madame Ben Hamou (NDLR : la secrétaire d'Etat bruxelloise au Logement, PS), ça le serait uniquement au niveau des loyers. À côté de ça, les revenus vont être indexés et la fiscalité immobilière, avec l'indexation des revenus cadastraux, continue à l'être aussi. Et puis les charges des propriétaires en matière de rénovation et d'entretien de leurs biens ont explosé de 15 à 20 % depuis le début d'année.

Y a-t-il vraiment tant de propriétaires qui réalisent des travaux de rénovation ? Il y en a beaucoup ! Et rien que faire venir un plombier coûte entre 15 et 20 % en plus.

Payer le plombier est aussi parfois à charge du locataire...

Comme du propriétaire. Cela dépend du type de réparation. Et beaucoup de locataires, je suis bien placé pour le savoir, me téléphonent pour que je fasse réparer ceci ou cela. Pour nous, soit on plafonne tout, soit on ne plafonne rien.

Pourquoi tout ou rien ?

Je veux bien qu'on plafonne tout, le coût des énergies, du pain, des produits alimentaires qui ont fortement augmenté. Mais pourquoi les loyers si on ne plafonne pas tout le reste ?

Une hausse de 8 % du loyer peut parfois signifier 100 euros en plus.

Il peut y avoir une aide du gouvernement bruxellois. Excusez-moi, mais les propriétaires ne sont pas là pour payer une situation qu'ils n'ont pas créée.

Depuis des années, de nombreux biens bruxellois sont des passoires énergétiques. Il semblerait que beaucoup de propriétaires ne font pas ces travaux-là. Beaucoup de propriétaires font des travaux et c'est indispensable, car les gens sont de plus en plus attentifs aux qualités énergétiques des biens qu'ils prennent.

C'est parfois difficile d'y être attentif avec la pression sur le marché locatif.

Vous avez des juges de paix qui, lorsqu'ils se rendent compte que le locataire n'a pas été informé du PEB, réduisent le loyer au regard des charges que le locataire ne s'attendait peut-être pas à payer.

Tout plafonnement de l'indexation de loyer est donc inacceptable pour vous ?

Oui. Il faut se souvenir de l'arrêt rendu par la Cour constitutionnelle en 2018. L'ancien gouvernement fédéral avait décidé d'un saut d'index des salaires et la Wallonie avait décidé de faire un saut d'index des loyers. Ce dernier avait été annulé par la Cour constitutionnelle, considérant qu'il était discriminatoire. Les avis juridiques obtenus par l'exécutif bruxellois sont assez négatifs pour les mêmes raisons.