

La Région peut-elle calmer la hausse des loyers ?

LOGEMENT

Le ministre wallon du Logement veut limiter la casse pour les locataires aux prises avec une indexation affolante des loyers, en plus du reste.

On n'a pas fini de parler des effets de l'inflation. Ce mardi, les députés wallons de la commission Logement ont pour la plupart demandé au ministre en charge Christophe Collignon (PS) de plafonner l'indexation des loyers à 2 %, comme il en a déjà été question à Bruxelles. La Région wallonne avait déjà tenté le coup, en 2016. Avant de se heurter à un mur.

L'expérience Furlan

L'indexation des loyers, fondée sur l'indice-santé, a atteint les 8,34 % en mai dernier. « *Un ménage wallon sur trois est locataire* », rappelle Valérie Delporte (Écolo). Les députés ont chacun fait leurs petits calculs. Pour un loyer qui tourne autour de 700 €, l'augmentation se chiffre à environ 60 € par mois. Soit un impact de plus de 700 € par an.

À Bruxelles, le plafonnement de l'indexation à 2 % a fait un passage sur la table du gouvernement régional, à la demande de la secrétaire d'État au Logement de la Région Bruxelles-Capitale, Nawal Ben Hamou (PS). En vain. L'idée n'a pas rencontré de majorité au sein de l'exécutif jusqu'à présent.

En Région wallonne, Christophe Collignon se dit favorable à un mécanisme de plafonnement. Mais son prédécesseur au Logement Paul Furlan avait déjà pris une décision similaire en 2016. Il s'agissait alors de compenser la baisse du pouvoir d'achat liée au saut d'index des salaires imposé à l'époque par le gouvernement de Charles Michel. Il se fait que cette décision wallonne a été annulée en

2018 par la Cour constitutionnelle, sur base d'une plainte du syndicat national des propriétaires.

Il faut du solide

L'actuel ministre du Logement veut donc assurer ses arrières pour ne pas se faire recaler par la même instance : « *On doit se montrer extrêmement prudent sur le modèle juridique, en ce qui concerne les principes de proportionnalité et de non-discrimination, tant à l'égard des locataires que des propriétaires.* »

Christophe Collignon a donc chargé à son cabinet de trouver une option juridiquement imparable pour « *tempérer cette indexation exceptionnelle* », dit-il. Sachant néanmoins que ce qui serait mis en place ne pourra concerner



En 2018, le syndicat national des propriétaires avait eu gain de cause contre la Région wallonne.

que les futurs contrats.

En attendant, il rappelle que l'indexation des loyers n'est pas une obligation pour les propriétaires. « *Ils peuvent opter pour une indexation plus faible. Ou ne pas en appliquer du tout.* »

La part du loyer

Dans la majorité, tant le PS

qu'Écolo sont prêts à soutenir les mesures de plafonnement. Tout comme le PTB dans l'opposition.

Au MR, Yves Evrard plaide par contre en faveur des propriétaires. Du moins les plus modestes d'entre eux, parfois tributaires d'un revenu complémentaire pour arrondir des fins de mois difficiles. Ce qui peut laisser penser que le ministre PS aura sans doute du mal à nouer un consensus au sein du gouvernement (PS, MR et Écolo).

En Wallonie, le loyer moyen était de 653 € en 2021. La part de ce loyer dans les revenus des locataires était de 31,4 %. Et de 40 % avec les charges. Elles aussi en forte hausse.

PASCALE SERRET

Lier l'indexation à l'efficacité énergétique du bien

Chez Comeos, la fédération belge du commerce et des services, on pense à ces grandes surfaces et ces ateliers pour lesquels les commerçants paient aussi un loyer. Pour atténuer la charge, la fédération propose que l'indexation des prix de l'énergie ne soit pas intégrée à l'indice-santé (sur lequel est basée l'indexation des loyers) tant qu'un propriétaire n'est pas en mesure de présenter

un score A au PEB (certification de la performance énergétique des bâtiments). Comeos calcule ainsi que l'indice-santé sans l'indexation des prix de l'énergie tournerait en mai à 4,23 %, au lieu de 8,34 %. « *La mesure est budgétairement neutre pour le gouvernement. Pour les propriétaires, cette mesure constitue enfin une incitation à rendre leurs biens plus durables* », estime Comeos.

ILS ARRIVENT...

