



# Hausse des loyers à Bruxelles : informer, pas déformer !

PAR OLIVIER HAMAL, PRÉSIDENT DU SNPC



*On annonce à renfort de grands titres : entre 2004 et 2016 (sur 12 ans), le loyer médian à Bruxelles est passé de 543 à 660 € soit une hausse de 22 %. Cependant, cette différence correspond à l'évolution de l'indice santé entre 2004 et 2016. Le SNPC-NEMS aimerait donc comprendre de quoi on parle, tout en ne perdant pas de vue que les charges des bailleurs augmentent plus que l'indice santé, ce qui justifie à l'occasion d'un nouveau bail – seulement dans ce cadre-là et pour autant que les conditions du marché le permettent – un réajustement du loyer.*

**L**e Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires a pris connaissance du dernier rapport de l'Observatoire bruxellois de la santé et du social et de ses retours dans les médias.

Ce dernier s'est intéressé plus spécifiquement au marché locatif privé et précise à ce sujet :

« Depuis 2004, la croissance des loyers a été régulièrement supérieure à l'indice santé (qui reflète l'évolution des prix à la consommation et sert de base à l'indexation des loyers, des salaires, des pensions et des allocations sociales) en Région bruxelloise. Entre 2004 et 2016, le loyer médian actualisé aux prix de 2016 est passé de 543 € à 660 €, soit une augmentation de 22 % sur toute la période. Par an, les loyers ont augmenté en moyenne d'environ 2 % de plus que l'indice santé. L'augmentation du loyer médian a été plus importante entre 2004 et 2013. Entre 2013 et 2015, une stagnation est enregistrée, avec à nouveau un léger accroissement en 2016 ».

## Informer pas déformer

Le SNPC-NEMS s'étonne d'une telle présentation qui ne peut que semer le doute et mal informer l'opinion et les décideurs politiques.

Tout d'abord, la manière dont les choses sont exposées est plus qu'ambiguë : présenter ainsi la hausse des loyers de 22 % entre 2004 et 2016 comme excessive, alors même qu'il ne

s'agit que de l'application de l'indice santé auquel l'Observatoire fait lui-même référence, n'est pas correct.

Sur base d'un rapide calcul d'indexation entre 2004 et 2016 (sur base de l'indice santé), le loyer médian devient :

$$\frac{543 \text{ €} \times 140,46 \text{ (indice décembre 2015)}}{114,25 \text{ (indice décembre 2004)}} = 667,57 \text{ €}$$

ce qui correspond en effet, en fonction des indices santé de référence pris en considération, à une hausse de 22 % (+/- 1,8 % annuel).

Ensuite, sans produire le moindre chiffre, et cela semble être autre chose que l'augmentation normale suivant l'indice santé, il est fait état du fait que les loyers auraient augmenté de 2 % de plus que l'indice santé (pour les baux en cours ce n'est déjà pas possible en regard des règles en matière d'indexation et cela ne peut que concerner les nouveaux baux).

## De quoi s'agit-il et quel est alors le loyer médian ?

A suivre l'Observatoire bruxellois de la santé et du social, cela voudrait dire que le loyer médian serait alors passé entre 2004 et 2016 sur 12 ans de 543 € (22 % indice santé + 24 % (2 % x 12) x 46 % à 792,78 € !!!

Enfin, sous réserve d'y voir plus clair dans les chiffres avancés par l'Observatoire, et comme le SNPC-NEMS l'a déjà soutenu, il n'est pas anormal que, lors de la conclusion d'un nou-

veau bail, il y ait un effet de rattrapage au niveau du montant du loyer (donc au-delà de l'indexation sur base de l'indice santé) dans la mesure où les conditions du marché le permettent.

En effet, il faut tenir compte de l'accroissement des charges des bailleurs :  
→ Sur le plan fiscal : l'indexation annuelle du revenu cadastral pour le calcul du précompte immobilier et de la taxation IPP (indexation non pas sur l'indice santé mais bien l'indice ordinaire !), particulièrement en Région bruxelloise où on a pu constater une augmentation conséquente des additionnels au précompte immobilier dans plusieurs communes.

→ Sur le plan des charges d'entretien et de réparations (coût des électriciens, plombiers, corps de métier, assurance incendie et risques connexes, etc.) qui sont indexées sur base de l'indice « privé » ABEX des coûts de la construction. Un rapide calcul pour la période 2004 à 2016 démontre à suffisance que cet indice est plus élevé que l'indice santé. Le calcul est le suivant partant d'un loyer médian :

$$\frac{543 \text{ €} \times 750}{579} = 703 \text{ €}$$

Le SNPC-NEMS n'a jamais été opposé à ce que d'une part les pouvoirs publics « contiennent » leur « rage fiscale » et d'autre part des mesures d'encadrement des coûts de la construction soient retenues. Mais comme « Sœur Anne », il attend toujours des initiatives ... ■