

Plan large

La proposition de limiter l'indexation des loyers à 2% vient s'ajouter à une série d'autres mesures visant à réguler le marché locatif bruxellois. Même si rien n'est encore fait, c'est bien connu, les investisseurs détestent l'incertitude...

Les bailleurs sont ciblés à Bruxelles. Au risque de freiner l'investissement?

Isabelle Dykmans
Pauline Deglume



Ce jeudi, le conseil des ministres de la Région de Bruxelles-Capitale doit examiner la proposition de la secrétaire d'État bruxelloise au Logement Nawal Ben Hamou (PS), qui vise à plafonner l'indexation des loyers sur le marché privé à 2% pour 2022 et les années suivantes. Ceci afin d'éviter que les locataires ne se retrouvent asphyxiés par la combinaison de la flambée des prix de l'énergie et de la forte indexation de leur loyer.

Et clairement, l'indexation va faire particulièrement mal pour la plupart des locataires, cette année. Ainsi, pour un loyer qui peut être indexé en février (à la date anniversaire du bail), la hausse atteindra 7%. Sans surprise, la proposition de Nawal Ben Hamou a fait bondir les représentants des propriétaires, qui se demandent pourquoi ce serait à eux de compenser l'augmentation des prix de l'énergie en rognant sur leurs revenus locatifs.

Comme le soulignent Adrian Devos et Nicolas Vincent, fondateurs de BuyerSide, une entreprise qui conseille les (gros) investisseurs en immobilier, «l'investissement en immobilier se fait sur un temps long. Lorsque l'on étudie un cas, les hypothèses de rendement sont faites au moment T, en fonction des règles actuelles. Si l'on change en cours de route, cela peut créer des problèmes. Quid si l'investisseur a choisi un taux variable, que ses mensualités augmentent, mais que les loyers ne suivent pas? D'autant plus que ses charges (précompte immobilier, coût des rénovations, assurances) continueront de grimper».

Pour Nicolas Jacquet, fondateur du groupe OWN, également conseiller en investissement immobilier, «le propriétaire est vu comme le méchant, car l'immobilier a bien fonctionné pendant la crise. Mais il ne faut pas oublier que la grande majorité des investisseurs sont en réalité des épargnants. Les plans de la Région bruxelloise n'inquiètent pas seulement ceux qui veulent investir, mais ceux qui sont déjà investisseurs. Certains de nos clients veulent désormais investir en Flandre».

Et Adrian Devos le confirme. «Nos clients nous appellent très souvent. On parle d'énormément de mesures pour réguler le marché locatif au niveau bruxellois, mais également au niveau fédéral pour taxer les investisseurs sur base des loyers réels dans le cadre de la future réforme fiscale. Pour des raisons de contexte politique, économique et fiscal, nos clients commencent à regarder les investissements en Flandre, et cela même si, en termes de liquidité locative, la Région bruxelloise reste inégale en Belgique.»

Les mesures en détail

Faut-il déclencher l'alerte «Calimero», ou faut-il voir les inquiétudes des investisseurs comme complètement légitimes? Faisons le point sur les mesures effectivement envisagées par la secrétaire d'État au Logement pour réguler le marché locatif.

► **Grille des loyers:** Cette grille existe depuis quelques années. Elle permet au propriétaire et au locataire de connaître le loyer «de référence» pour un bien mis en location. Toujours «non contraignante», elle commence malgré tout à s'immiscer dans le quotidien des propriétaires. Car depuis le 1^{er} janvier, ils sont tenus d'indiquer dans tout nouveau bail le loyer de référence déterminé par la grille. «Dans la pratique, pour les appartements dont le loyer est supérieur à 900 euros, les bailleurs ont toujours des

LE RÉSUMÉ

Le gouvernement bruxellois examine ce jeudi une proposition visant à **limiter l'indexation des loyers à 2% en 2022**.

D'autres mesures visant **les bailleurs** sont envisagées.

Les investisseurs s'inquiètent et l'incertitude risque de peser sur **les prix de l'immobilier**.

arguments pour fixer un loyer plus élevé (la vue, l'étage, les finitions). Et c'est la loi de l'offre et de la demande qui joue. La règle a plutôt été pensée pour les loyers moins élevés et les locataires les plus faibles, qui devront entreprendre des démarches pour contester le loyer», explique Tim Leysen, conseiller au sein du bureau de conseil en immobilier Stadim.

► **Commission paritaire locative (CPL):** Cette obligation de mention du loyer de référence est une étape nécessaire pour le fonctionnement de la nouvelle «CPL», qui est composée de représentants des locataires et des propriétaires. Cette commission doit statuer sur la justesse d'un loyer, et elle peut être saisie à la demande du locataire lorsque le loyer pratiqué dépasse de 20% le loyer de référence. Mais pour le moment, le SNPC, qui représente les propriétaires, refuse d'y siéger. Par ailleurs, l'avis rendu par la CPL ne sera pas contraignant, même s'il sera précieux pour un éventuel juge de paix.

► **Expulsions hivernales:** Autre idée dans les cartons, celle d'introduire un moratoire sur les expulsions hivernales. Les propriétaires subissant des défauts de paiement seraient indemnisés par un fonds régional alimenté par des amendes pour insalubrité et discrimination. Concrètement, le bailleur ne pourrait pas expulser un mauvais payeur pendant les mois d'hiver, mais il n'en subirait aucune conséquence financière. «S'il y a une compensation financière, c'est une mesure que l'on peut tout à fait entendre», commente Nicolas Vincent.

► **Droit de préférence:** Lorsqu'un bailleur veut vendre son bien, il doit en informer son locataire. Le projet serait de réserver à ce dernier un droit de préférence pour se porter acquéreur. Une fois les conditions et le prix de vente connus, il aurait deux mois pour se prononcer et faire une offre. Si le vendeur la refuse et vend ultérieurement son bien à un prix inférieur, une nouvelle offre devrait être remise au locataire qui aurait un mois pour se prononcer. Il est vrai que cette règle complexifiera et allongera le processus de vente. D'autant plus que selon Adrian Devos, «dans les faits, le locataire qui est intéressé se manifeste toujours, même avant que le bien soit mis en vente. Il est dans l'intérêt des deux parties que le bien soit revendu au locataire. Le locataire garde le logement qu'il aime, et le propriétaire économise l'énergie et les frais liés à la mise en vente du bien. Le droit de préférence tel qu'il est décrit pourrait être

défavorable au vendeur, car le locataire pourrait 'saboter' les visites pour faire pression sur le prix».

► **Bailleurs «conventionnés»:** Le bailleur pourrait choisir d'être «conventionné», c'est-à-dire s'engager à proposer un loyer raisonnable (repris dans la grille) pour un logement répondant à certaines exigences en matière de salubrité et d'équipement, ce qui lui donnerait un accès élargi aux différentes primes. Plus la remise sur le loyer est élevée et plus l'aide sera conséquente.

► **Logements inoccupés:** Un dernier projet concocté par Nawal Ben Hamou susceptible de ne pas plaire aux bailleurs est celui de la réforme du droit de gestion publique pour les logements inoccupés à propos desquels le propriétaire témoignerait d'une inertie ou d'une mauvaise foi particulière face aux sollicitations et enquêtes de Bruxelles-Logement. «Il serait question d'une prise en gestion du bien par les pouvoirs publics pendant 9 ans aux conditions d'une agence immobilière sociale», selon Joëlle Maison, députée bruxelloise (DeFi).

Prime de risque

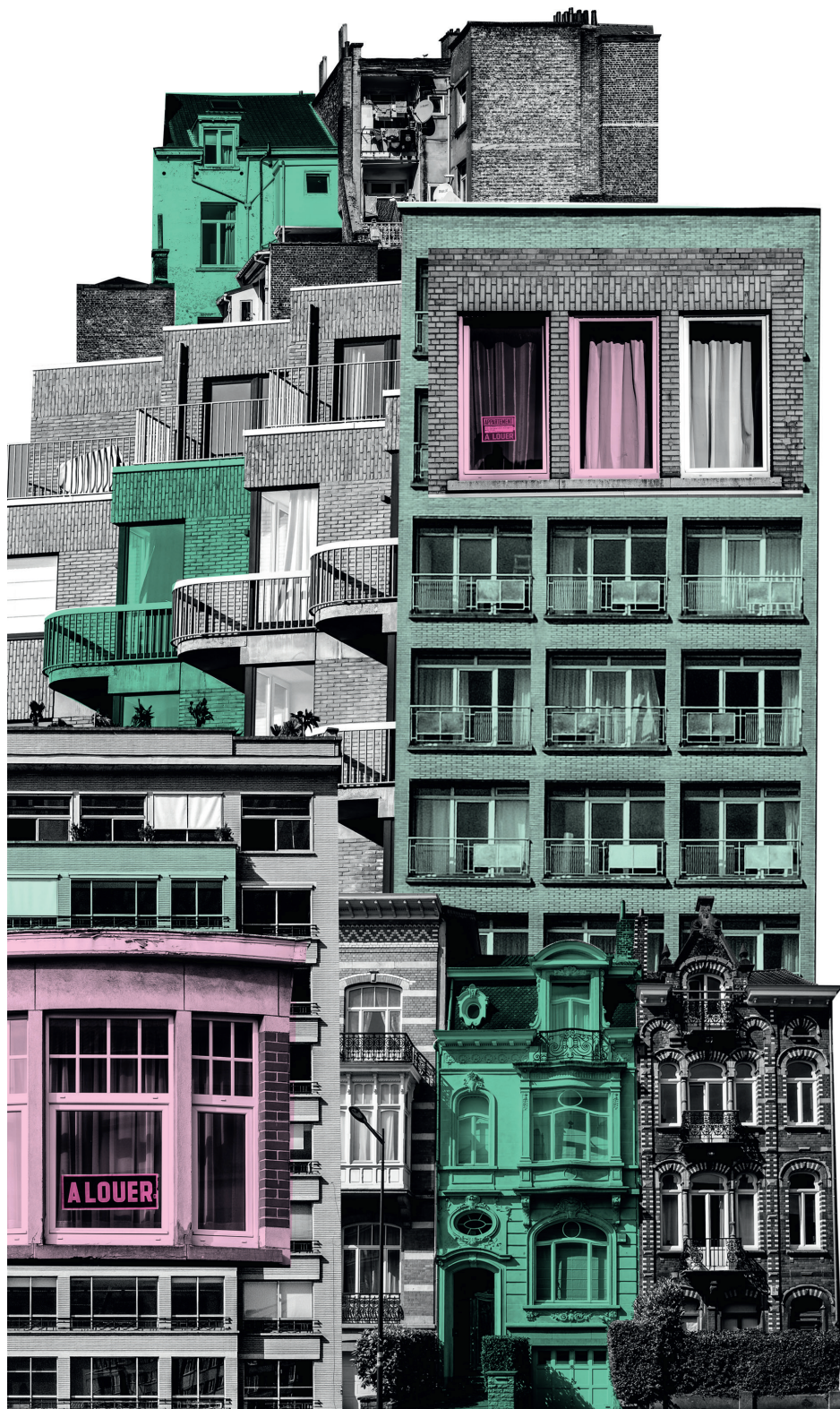
Bien évidemment, toutes ces mesures n'ont pas encore été votées et pourraient faire l'objet de recours si c'était le cas. Mais la volonté bruxelloise de s'immiscer dans la relation entre propriétaire et locataire est difficile à cacher. «Or, comme dans tout investissement, ce que les gens détestent, c'est bien l'incertitude, qui devient constante en immobilier, surtout à Bruxelles», commente Nicolas Jacquet.

Tim Leysen, lui, ne pense pas que les investisseurs pourraient pour autant désertier Bruxelles. «Mais l'investisseur se pose toujours plusieurs questions avant d'investir. Les loyers vont-ils rester stables? Les taux d'intérêt vont-ils remonter? Quel sera le prix total des rénovations énergétiques à effectuer? Face à tous les risques qui pourraient se matérialiser, l'investisseur pourrait à l'avenir viser un rendement plus élevé, c'est à dire au lieu de 3 ou 4%, exiger du 5%. Et pour augmenter son rendement, il faudra que le prix du bien diminue» De fait, plus l'investissement comporte du risque, plus le rendement doit être élevé, c'est la même chose sur les marchés financiers. Selon l'expert, les investisseurs continueraient donc à privilégier la Région bruxelloise, mais sans doute plus à n'importe quel prix.

«Pour des raisons de contexte politique, économique et fiscal, nos clients commencent à plus regarder les investissements en Flandre.»

ADRIAN DEVOS
COFONDATEUR DE BUYERSIDE





«Comme dans tout investissement, ce que les gens détestent, c'est l'incertitude, qui devient constante en immobilier, surtout à Bruxelles.»

NICOLAS JACQUET
FONDATEUR DU GROUPE OWN

Des socialistes un peu fébriles...

La semaine passée, Nawal Ben Hamou (PS) a surpris tout le monde en proposant subitement de limiter l'indexation des loyers. La mesure, qui n'était pas encore prête juridiquement et techniquement, a très rapidement fuité, laissant penser à un coup de com' du PS. Poussés dans les cordes par le PTB, les socialistes tenteraient ainsi de prouver qu'ils sont à la gauche de la gauche, analysent plusieurs observateurs face à cette accumulation de mesures contraignantes pour les bailleurs.

Aux yeux d'Olivier Willoco, cette proposition touche indistinctement le petit propriétaire pensionné et le multipropriétaire louant une villa passive à une ambassade. «Quelle est la proportionnalité, voire la légalité d'une telle mesure? Le PS s'en fiche puisqu'il veut juste courir derrière l'extrême gauche», commente le CEO de Beci.

Cette mesure simpliste permettrait aussi au PS d'afficher un bilan en matière de logement comme l'on n'atteindra vraisemblablement pas l'objectif d'une solution concrète pour 15.000 foyers, avance-t-on au sein de l'aile plus centriste de la majorité.

Schisme gauche-droite

Vous l'aurez compris, cette mesure divise le gouvernement de Rudi Vervoort (PS). Avec un schisme gauche-droite, socialistes et verts d'un côté, DéFI et Open Vld de l'autre. C'est à coups de chiffres que

les camarades tentent de convaincre leurs partenaires. Ceux-ci sont marqués: un contrat de bail conclu en décembre 2020 avec un loyer de 739 euros (loyer moyen à Bruxelles) pourrait revenir à 797 euros 14 mois plus tard, vu le niveau d'inflation.

La limitation de l'indexation est-elle due uniquement à la pression exercée par le PTB? Cela fait partie du contexte, mais on peut aussi supposer que l'on doit cette mesure marquante à l'absence (jusqu'à mardi), au niveau fédéral, de mesures visant à compenser la hausse des factures d'énergie. Le tâtonnement de la Vivaldi représentait l'occasion pour le PS de prouver qu'il agit efficacement par ailleurs...

Mais soyons de bon compte: la défense du droit au logement est dans l'ADN du PS et la plupart des mesures annoncées font partie de l'accord de majorité de 2019. Ce n'est certes pas le cas du plafonnement de l'indexation des loyers, mais cette proposition qui trouve son origine dans le contexte d'inflation aiguë n'est pas jugée extrême par tous les partenaires. Il nous revient, par exemple, que les verts n'y seraient pas opposés à condition de l'affiner (meilleur ciblage et limitation dans le temps). Reste au PS à convaincre l'Open Vld et DéFI qu'il s'agit bien d'une mesure raisonnable visant à protéger les locataires les plus précarisés sans priver les bailleurs du taux habituel d'indexation.

PAULINE DEGLUME