

Pourquoi réglementer les loyers bruxellois?

Trends-Tendances - Typhanie Afschrift – 3 décembre 2024

Professeure ordinaire à l'Université libre de Bruxelles

Extraits. Article complet réservé aux abonnés.

https://trends.levif.be/opinions/chroniques/pourquoi-reglementer-les-loyers-bruxellois/?cel_hash=f18f07b5a9c6d163ee5474eeb400ea0106756c4a&chts=1733223990&utm_source=Newsletter-20241203&utm_medium=Email&utm_campaign=Newsletter-RNBOCHTE

Quel paradoxe que la situation des propriétaires bruxellois ! Ces personnes, dont on sait qu'il s'agit en majorité de petits propriétaires investissant pour s'assurer un complément de retraite, se retrouvent sur un étrange marché.

D'un côté, la population augmente tandis que le nombre d'immeubles à louer ne croît pas aussi rapidement à cause, notamment, des multiples réglementations d'urbanisme et des délais scandaleusement longs requis par les fonctionnaires pour délivrer des permis. Cette situation crée une véritable crise du logement qui, d'après la loi de l'offre et de la demande, devrait normalement entraîner une augmentation des loyers.

Celle-ci n'a pourtant pas lieu dans la proportion attendue. D'abord, malheureusement, parce que la Région bruxelloise, certes de plus en plus peuplée, est aussi de plus en plus pauvre. La demande de biens de qualité n'augmente pas, à cause d'une solvabilité insuffisante d'une partie croissante de la population. Rappelons quand même que les deux communes les plus pauvres de tout le pays se trouvent dans la capitale : Molenbeek-Saint-Jean et Saint-Josse-ten-Noode.

Or, notamment pour des motifs environnementaux, ces propriétaires sont obligés de financer des investissements considérables pour répondre aux exigences légales de plus en plus lourdes. Tout cela accroît bien sûr le niveau de leur investissement. Pour maintenir simplement le niveau de leur rendement, ils sont logiquement obligés d'augmenter les loyers.

Ce n'est pas évident dans une Région où, comme exposé précédemment, beaucoup de locataires potentiels ne sont pas capables de supporter ces augmentations. Mais en outre, la Région bruxelloise, compétente pour légiférer en matière de bail, tente d'empêcher l'augmentation des loyers, hors indexation, laquelle est elle-même réglementée.

Toute protection excessive des locataires finit par se retourner contre eux.

Ainsi, récemment, elle a interdit l'augmentation des loyers des baux de trois ans, qui forment la très grande majorité des cas. Et ce, même en cas de changement de locataire, et même si c'est le locataire qui a résilié le bail. Cela entraîne l'obligation

d'avertir le nouveau locataire du montant de l'ancien loyer, et surtout celle de ne pas réclamer plus, hors indexation, qu'au locataire précédent.

C'est là une bien étrange situation que de faire dépendre le montant du loyer dû par le nouveau locataire du montant accepté par le précédent, qui n'a rien à voir avec la nouvelle transaction. Si le marché locatif baisse, le propriétaire sera obligé de réduire son loyer, faute de quoi il ne parviendra plus à louer. Mais si le marché monte, il se retrouve coincé, pendant neuf ans, sans possibilité de modifier les conditions obtenues par le locataire précédent.

Comme on ne peut pas perpétuellement accepter de voir baisser ses revenus, le propriétaire va logiquement tenter de réduire les montants investis et, même entre deux baux, s'abstiendra d'engager des frais supplémentaires s'ils ne sont pas absolument requis par la loi. Il s'en suivra, comme dans tous les systèmes de contrôle des loyers, une baisse de la qualité des biens loués. Ce qui démontrera, une fois de plus que, sauf à très court terme, toute protection excessive des locataires finit par se retourner contre eux.

Ce genre de contrainte, qui réduit le rendement des biens, amènera sans doute aussi des candidats propriétaires à renoncer à leur acquisition, ou à investir ailleurs qu'à Bruxelles, pour ne pas être soumis à la fois à des réglementations urbanistiques pénalisantes, et à un marché locatif faussé par les autorités publiques. À moyen terme, cela ne peut que rendre l'accès au logement par les locataires encore plus difficile, tout simplement parce qu'il n'y aura plus assez de biens à louer.