

3 Encadrement des loyers

Le secteur locatif privé en Belgique est peu régulé : les loyers sont librement fixés, augmentent plus rapidement que l'indice-santé, et le parc a un grand besoin de rénovation. Cela ne contribue certes pas à rencontrer le droit à un logement décent. Les coûts d'occupation sont en hausse continuelle (les loyers augmentent beaucoup plus vite que les revenus, les charges, les frais d'état des lieux, etc.). Par contre, les revenus de la majorité de la population baissent : saut d'index, dégressivité/exclusion du chômage, émergence du phénomène des travailleurs pauvres, affaiblissement des pensions du 1^{er} pilier, etc. Une partie croissante de la population n'a tout simplement plus les moyens de se loger décentement aujourd'hui.

Les logements à loyer moindre sont proportionnellement ceux qui connaissent les plus fortes augmentations de prix, sans lien avec leur qualité. Ils subissent aussi une forte pression à la demande. Les logements de meilleure qualité et bien situés, eux, ne sont accessibles qu'à des ménages ayant des revenus plus élevés.

Les revenus immobiliers sont peu taxés. La Belgique s'est d'ailleurs vue rappelée à l'ordre par l'Union Européenne¹ sur base de la discrimination dans les taux de taxation immobilière. La fiscalité actuelle outre qu'elle n'incite pas les propriétaires à faire des travaux de rénovation, encourage plutôt à diviser les grands logements en unités plus petites et à percevoir ainsi un montant global de loyer plus important, maximisant ainsi la rente foncière au détriment d'une offre diversifiée (logements pour familles nombreuses et recomposées notamment). En outre, les revenus cadastraux n'ont plus été réévalués depuis plus de 30 ans, et ne correspondent plus à la réalité. Les travaux d'amélioration de la performance énergétique sont eux aussi fiscalisés de manière forfaitaire et sans qu'un contrôle de la qualité ni même de la réalisation n'ait été fait.

Certes, les propriétaires prennent des risques, ils font face à des contraintes, et beaucoup d'entre eux sont très corrects. D'autres sont de petits propriétaires pour qui la location est une source de revenu essentielle pour leur équilibre financier. Il existe aussi des propriétaires peu scrupuleux et exploitateurs qui tirent profit de l'appauvrissement de certains ménages. D'autres sont de gros propriétaires, et pourraient remplir un rôle collectif dans le sens de l'intérêt général.

Quoi qu'il en soit, le logement est un bien de première nécessité pour lequel la seule loi du marché ne suffit pas. Même la Suisse l'a reconnu dans sa Constitution et intervient dans la fixation du loyer. Il est important de réguler un certain nombre d'aspects, non pour réduire un revenu légitime, mais pour agir sur l'enrichissement dans n'importe quelles conditions. Il s'agit de mettre en place une

¹ La Commission européenne a décidé de poursuivre la Belgique devant la Cour de Justice de l'Union européenne en raison de sa fiscalité immobilière. Les revenus qu'un résident belge tire des biens immobiliers à l'étranger sont évalués à une valeur supérieure à celle des biens immobiliers comparables sur le territoire national, dénonce la Commission européenne. *L'Echo 18 juin 2015.*

régulation qui favorise à la fois l'accès au logement, la rénovation du parc immobilier et son développement

Le RWDH souhaite que soit mis en place un système d'encadrement des loyers qui vise 1) à éviter la flambée des prix ; 2) encourager les propriétaires à louer des logements en bon état ; 3) encourager le développement d'une offre de logements à loyer modéré. Pour ce, il faut objectiver les loyers.

Dans ce cadre, le RWDH propose :

- La création de grilles des loyers, basées sur les caractéristiques des logements, y compris leur performance énergétique. Ces grilles de loyers devraient être réfléchies en concertation avec l'ensemble des acteurs concernés.
- L'instauration de Commissions paritaires locatives composées de représentants de locataires et propriétaires (CPLP), lieux de médiation (et/ou d'arbitrage) et de concertation, à relancer et soutenir durablement.
- Il est impératif de réfléchir en parallèle à davantage de justice dans la taxation des revenus issus de l'immobilier. Si elle se fait sur base de loyers objectivés, elle n'en sera que plus équitable. Il s'agira aussi d'utiliser cette opportunité pour améliorer la qualité et la performance énergétique des logements.